

АЛАТАУ
САПА
ҚҰРЫЛЫС

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

«Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, общеобразовательным учреждением, расположенный по адресу: г. Алматы, Турксибский район, ПК имени Д. А. Кунаева, уч.189/1, I очередь строительства (п.1, 2, 3, 4, 5 ,6)» (без наружных инженерных сетей)

Код: ДПГ-23-02-064/147

Отчетный период: 202411

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.11.2024 года по 30.11.2024 года

Периодичность: ежемесячно

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

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО "Parasat II"

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

Порядковый номер отчета: ДПГ-23-02-064/147/202411

Информация по проекту: «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, общеобразовательным учреждением, расположенный по адресу: г. Алматы, Турксибский район, ПК имени Д. А. Кунаева, уч.189/1, I очередь строительства (п.1, 2, 3, 4, 5 ,6)» (без наружных инженерных сетей)

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2023-06-20 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2024-12-30 года

Нормативный срок строительства: 18 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: 02-0042/23 от 2023-03-14 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	210740017974 - ТОО "Parasat II"	Заказчик	№ДПГ-23-02-064/147, от 20.09.2023 года	Сауранбаев Е.Б	директор	+77086414930, a.alданbekova@sheber.kz
2	Подрядчик	021040009613 - ТОО Basyer Construction	Генподрядчик	019_1/PAR_II/2022, от 01.07.2022 года	Суюндуков М.С.	Директор	+77006798959, a.kanat@sheber.kz
3	Авторский надзор	061140004198 - ТОО DNT Center Stroy	авторский надзор	№024/PAR-II/2022, от 28.09.2022 года	Федоренко Л.А.	Генеральный директор	+77273410895, null
4	Инжиниринговая компания	050140003046 - ТОО "АЛАТАУ САПА ҚҰРЫЛЫС"	инжиниринговые услуги (тех надзор)	ДИУ-23-02-23/024, от 12.07.2023 года	Омаров С.С.	Директор	+77771045903, ask.68@mail.ru
5	Генеральный проектировщик	061140004198 - ТОО DNT Center Stroy	Проектировщик	001/PAR-II/2021, от 08.09.2021 года	Федоренко Л.А	Генеральный директор	+77273410895, null

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



Отведённый земельный участок общей площадью 5.6463 га. расположен в г. Алматы, Турксибский район, восточнее ул. Даулеткереев, севернее проспекта Рыскулова. Участок строительства свободен от застройки. Рельеф участка пологонаклонный, с общим уклоном на северо-восток. Абсолютные отметки поверхности 716.40-720.45 м. В непосредственной близости от южной границы участка расположен Большой Алматинский канал. На юго-западе и юго-востоке от границ проектируемого жилого комплекса расположены автозаправочные станции на расстоянии 266.8 м, 454.1 м соответственно. С северо-восточной стороны расположены частные жилые 11 дома на расстоянии 105.0-170.0 м. С юго-восточной стороны расположены частные жилые дома на расстоянии 25.8-31.13 м., административно-складская территория на расстоянии 341.6 м. от линии застройки I очереди.

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

Архитектурно- планировочные решения

Архитектурно- планировочные решения комплекса предусматривают:

- застройку, композиционно, функционально и технологически связанных между собой зданий;
- удобные подъезды и подходы к зданиям, к игровым и хозяйственным 16 площадкам;
- планировку квартир, лифтово- лестничных узлов и подвалов с размещением помещений инженерно- технического обеспечения;
- благоприятную ориентацию жилых помещений, обеспечивающую нормируемую продолжительность инсоляции;
- железобетонные конструкции фундаментов, стен и перекрытий, обеспечивающие сейсмостойкость и предел огнестойкости 2,5 часа зданий и сооружений комплекса;
- отделку фасада предусматривают комбинированной с применением негорючих фасадных материалов, большеформатные фасадные фиброцементные плиты, цоколь – облицовывается сплитерным кирпичом, обладающий высокой механической прочностью, противовандальный. Вся надземная отделка здания, алюминиевую подсистему фасада (НФсВЗ).

Применяется навесная фасадная система с воздушным зазором NordFox типа MLK-v-300 (МТН-v-100), отделку помещений и фасадов современными, экологически чистыми и не дорогими материалами - внутренняя отделка жилых помещений, согласно заданию на проектирование, соответствует категории "улучшенная": стены, потолки - отделка сухими смесями; полы - звукоизоляционный материал, линолеум. Места общего пользования (коридоры, лифтовые холлы): стены, потолки - отделка сухими смесями, водоэмульсионная окраска; полы - звукоизоляционный материал, фибростяжка, керамагранитная и керамическая плитка с шероховатой поверхностью. Чистовая отделка встроенных помещений будет осуществляться средствами собственника помещения. Отделка мест общего пользования (МОП) - чистовая. Отделка квартир и встроенных помещений - улучшенная.

Двери межкомнатные предусматриваются в проекте. Максимальное использование отечественных материалов, изделий и инженерного оборудования сертифицированных к применению на территории Республики Казахстан и отвечающих всем требованиям качества. Все жилые дома выполнены в простых объемах с использованием современных строительных, отделочных материалов и конструкций.

Противопожарные мероприятия

Участок проектируемой застройки находится в пределах радиуса обслуживания пожарной части №7, расчет до пожарной части составляет в радиусе 1.19 км. Доступ пожарной и другой аварийной технике обеспечен с ул. Даулеткерей и ул. Туркестан с беспрепятственными проездами и подъезды ко всем зданиям. Во всех зданиях предусмотрены: система пожарной сигнализации с передачей сигнала в диспетчерскую (находится в 1 очереди, блок2) с круглосуточным пребыванием дежурного персонала;

системами оповещения и управления эвакуацией людей в случае возникновения пожара или другой аварийной ситуации; системой дымоудаления. Так же в наружных стенах подвалов каждой секции предусмотрены оконные проемы (0,9м x 1,5м) с приямками для осуществления противопожарных мероприятий в подземных этажах, а также два рассредоточенных выхода не посредственно наружу с подвала.

Конструктивные решения

В связи с залеганием в основании проектируемых зданий слабых водонасыщенных грунтов с низкими значениями деформационных характеристик (модуля деформации) в проекте принято решение усиления основания вертикальными армирующими элементами. В основании залегают водонасыщенные грунты, которые не позволяют строить вертикальные армирующие элементы в раскатанных скважинах. В связи с этим принято решение устройства вертикальных армирующих элементов в обсадных металлических трубах. Для этого в грунтовое основание погружается металлическая труба с «раскрывающимися наконечниками» при помощи вибропогружателя. После погружения металлической трубы производится заполнение этих труб бетонной смесью. По завершении бетонирования, производится извлечение трубы при помощи того же вибратора. При извлечении металлической трубы под весом бетонной смеси раскрываются наконечники и при дальнейшем извлечении трубы происходит заполнение образуемой скважины бетонной смесью. По завершении извлечения металлической трубы в грунтовом массиве образуется бетонный вертикальный стол. После схватывания бетонной смеси образуется вертикальный армирующий элемент. Благодаря устройству такого вертикального армирующего элемента, без извлечения грунта, происходит уплотнение грунта в горизонтальном направлении и соответственно увеличение, как деформационных, так и прочностных характеристик грунта. При передаче нагрузки от подошвы фундамента на вертикальные армирующие элементы происходит распределение давления на грунтовое основание, как и по боковой поверхности, так и на основание под острием вертикальных армирующих элементов. При этом происходит передача нагрузки вначале на более прочный, а затем менее прочный грунтовый материал при одновременном последовательном увеличении площади взаимодействия более прочного материала с менее прочным. Благодаря отмеченным выше мероприятиям, наиболее полно используется несущая способность грунтов основания и материала вертикального армирующего элемента. В частности, по сравнению с забивными железобетонными сваями удельная несущая способность бетона вертикального армирующего элемента с уширенным основанием повышается до 2 - 3 раз. Однако широкое применение свайных фундаментов и упрочненных оснований вертикальными армирующими элементами в грунтовом основании сдерживается вследствие отсутствия по ним соответствующих нормативных документов и требований по проектированию и устройству этих видов фундаментов и оснований. Но в связи с появлением современных буровых машин и механизмов все технологичными становятся работы по устройству вертикальных армирующих элементов в разных грунтовых условиях.

Железобетонные конструкции запроектированы в соответствии с требованиями: -СП РК EN 1992-1-1:2004/2011 "Проектирование железобетонных конструкций" -СН РК 5.03-07-2013

"Несущие и ограждающие конструкции"; -СП РК 5.03-107-2013 "Несущие и ограждающие конструкции". Конструктивная схема - перекрестно-стеновая с поперечными и продольными несущими стенами. Устойчивость каркаса в продольном и поперечном направлениях обеспечивается за счет совместной работы железобетонных стен и жесткого диска перекрытия. Пространственный расчет каркаса здания на статические и динамические воздействия с выбором расчетных сочетаний усилий выполнен с помощью программного комплекса «ЛИРА-САПР 2021» Фундаменты - монолитная железобетонная плита толщиной 1000мм. Бетон кл. С20/25 (В25) на сульфатостойком цементе.

Водоснабжение и канализация

Проект внутренних систем водопровода и канализации объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, общеобразовательным учреждением, расположенными по адресу: г. Алматы, Турксибский район, ПК имени Д. А. Кунаева, уч.189/1, I очередь строительства (п.1,2,3,4,5,6) (без наружных инженерных сетей)», разработан на основании: - утвержденного Заказчиком эскизного проекта; - АПЗ на проектирование №KZ37VUA00729338 от 22.08.2022г., выданное КГУ "Управление городского планирования и урбанистики города Алматы"; - технических условий на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения от 27.06.2022г. за исходящим номером №05/3-1863, выданных ГКПХ "Алматы Су"; - архитектурно-строительных чертежей. и в соответствии с требованиями: 40 - СН РК 4.01-01-2011 Внутренний водопровод и канализация зданий и сооружений; - СП РК 4.01-101-2012 Внутренний водопровод и канализация зданий и сооружений; - СН РК 3.02-01-2018 Здания жилые многоквартирные; - ГОСТ 21.601-2011 «Рабочие чертежи. Водопровод и канализация»; - СН РК 4.01-02-2013 Внутренние санитарно-технические системы - СН РК 4.01-05-2002 «Инструкция по проектированию и монтажу сетей водоснабжения и канализации из пластмассовых труб».

В здании запроектированы трубопроводы систем:

- водопровод хозяйственно-питьевой;
- горячее водоснабжение (подающий и циркуляционный);
- канализация хозяйственно-бытовая;
- канализация хозяйственно-бытовая напорная;
- канализация дождевая (от водосточных воронок);
- канализация производственная напорная.

Теплоснабжение, отопление и вентиляция

Рабочие чертежи отопления и вентиляции 9-ти этажных жилых домов объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, общеобразовательным учреждением, расположенными по адресу: г. Алматы, Турксибский район, ПК имени Д. А. Кунаева, уч.189/1. I очередь строительства (п.1,2,3,4,5,6) (без наружных инженерных сетей)» выполнены в соответствии с 67 техническим заданием на проектирование, утвержденным Заказчиком, архитектурно-строительных чертежей и следующими нормативными документами, действующими на территории Республики Казахстан:

- СН РК 4.02-01-2011 «Отопление, вентиляция и кондиционирование»
- СП РК 4.02-101-2012 «Отопление, вентиляция и кондиционирование»
- СП РК 2.04-01-2017 «Строительная климатология»

-СП РК 3.02-101-2012 «Здания жилые многоквартирные»

Расчетные параметры наружного воздуха для проектирования:

- холодный период для проектирования отопления и вентиляции - 20,1 °С;
- теплый период для проектирования кондиционирования - 30,8 °С; - средняя температура отопительного периода - минус 0,4 °С;
- продолжительность отопительного периода - 164 суток;
- барометрическое давление - 920 ГПа.

Расчетные параметры внутреннего воздуха в холодный период года:

- для жилых комнат - +20°С
- для встроенных помещений +20°С

Расчетные параметры внутреннего воздуха в помещениях приняты в соответствии с действующими нормами и правилами и ГОСТ 12.1.005-88* «Общие санитарно-гигиенические требования к воздуху рабочей зоны».

Источником теплоснабжения, является отдельная собственная котельная, работающая на газообразном топливе. Теплоноситель - вода с параметрами 95-70°С.

Категория теплоснабжения - вторая.

Электроснабжение

Электротехническая часть проекта разработана на основании архитектурно-строительного и санитарно-технического разделов проекта в соответствии с ПУЭ РК 2015, СП РК 4.04-106-2013. Электроснабжение данного объекта, осуществляется согласно ТУ №32.2-988-1152от 09.08.2022 г АО "АЖК".

Расчет электрических нагрузок выполнен согласно СП РК 4.04-106-2013

«Электрооборудование жилых и общественных зданий. Правила проектирования.» 71

Питание электроприемников выполняется по трехфазной 5- проводной электрической сети напряжением 380 / 220В с глухозаземленной нейтралью система (TN-S).

По степени обеспечения надежности электроснабжения электроприемники жилого здания относятся к следующим категориям:

- противопожарные устройства (пожарные насосы, пожарное сигнализации) - 1 категория;
- эвакуационное и аварийное освещение - 1 категория;
- комплекс остальных электроприемников - 3 категория.

Внутренние электрические сети (освещение и розеточные сети) так же электрические схемы щитов (ЩУР) арендных зон не предусмотрены согласно ТЗ. В проекте учтен ввод кабеля до щитов арендаторов. В качестве щита установлен щит ЯРП-63А У1 IP54. Нагрузки выбраны согласно СП РК 4.04-106- 2013 по табл.18 встроенные нежилые помещения в жилых домах, от раздела ОВиК нагрузки учтены. В проекте учтен ввод кабеля до щитов арендаторов. Нагрузки раздела ОВ и ВК учтены. В качестве щита установлен щит ЯРП-63А У1 IP54.

Электроснабжение детского сада расположенного в пятне №6 осуществляется от проектируемого ТП-10/0,4кВ кабельным вводом, сечением согласно по допустимому расчетному току. Внутренние электрические сети(освещение и розеточные сети) так же электрические схемы щитов (ЩУР) детского сада не предусмотрены согласно ТЗ. В проекте учтен ввод кабеля до щитов детского сада.

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество жилых домов	шт.	6
Этажность зданий	этаж	9
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	2
Степень огнестойкости здания	-	2
Высота жилых этажей	метр	3
Площадь застройки здания	квадратный метр	3893,76
Общая площадь здания	квадратный метр	26579
Общая площадь квартир	квадратный метр	20305,2
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	1218,3
Строительный объем здания	кубический метр	110922,3
Количество квартир	шт.	381
в том числе: однокомнатные	шт.	169
в том числе: двухкомнатные	шт.	163
в том числе: трехкомнатные	шт.	49
в том числе: четырехкомнатные	шт.	
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	11 378,893
в том числе: СМР	миллион тенге	9 085,495
в том числе: оборудование	миллион тенге	539,808
в том числе: прочие	миллион тенге	1 753,590
Продолжительность строительства	месяц	18

5. Анализ исходно–разрешительной документации

задание на проектирование на разработку рабочего проекта: «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, общеобразовательным учреждением, расположенными по адресу: г. Алматы, Турксибский район, ПК имени Д.А. Кунаева, уч.189/1, I очередь строительства (п. 1, 2, 3, 4, 5, 6), (без наружных инженерных сетей)» (приложение № 1,1 к Договору № 001/PAR-II/2021 на разработку проектно-сметной документации от 08 сентября 2021 года), утвержденное директором ТОО «PARASAT II», от 08 сентября 2021 года;

договор подряда № 001/PAR-II/2021 от 08 сентября 2021 года – на разработку проектно-сметной документации по объекту: ЖК «PARASAT II», расположенный по адресу: г. Алматы, Турксибский район, ПК имени Д.А. Кунаева, уч.189,1 очередь строительства, заключенный между ТОО «PARASAT II», именуемым «Заказчик» и ТОО «DNT Center Stroy», именуемым «Подрядчик»;

договор на выполнение проектных работ от 23 сентября 2022 года № 6-2022 по разработке проектов организации строительства рабочих проектов «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, общеобразовательным учреждением, расположенными по адресу: г. Алматы, Турксибский район, ПК имени Д.А. Кунаева, уч.189/1, I очередь строительства (п.1, 2, 3, 4, 5, 6) (без наружных инженерных сетей)», заключенный между ТОО «DNT Center Stroy», именуемым «Заказчик» и ТОО «Ремикс плюс», именуемым «Исполнитель»;

акт на право частной собственности на земельный участок (площадью 2,6189 га) 2207251920526774, с целевым назначением земельного участка: многофункциональный жилой комплекс, общеобразовательная школа и благоустройства территории, расположенный по адресу: г. Алматы, Турксибский район, ПК имени Д.А. Кунаева, уч.189/1, выданный Филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы», от 27 июля 2022 года (кадастровый номер земельного участка 20-317-107-1261);

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование объекта: «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, общеобразовательным учреждением, расположенными по адресу: г. Алматы, Турксибский район, ПК имени Д.А. Кунаева, уч.189», выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы», от 22 августа 2022 года № KZ37VUA00729338;

эскизный проект «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, общеобразовательным учреждением, расположенный по адресу: г. Алматы, Турксибский район, ПК имени Д. А. Кунаева, уч.189, выполненный ТОО «DNT Center Stroy», в 2022 году; перечень материалов и оборудования, принятых по прайс-листам (коммерческим предложениям), по объекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, общеобразовательным учреждением, расположенными по адресу: г. Алматы, Турксибский район, ПК имени Д.А. Кунаева, уч.189/1, I очередь строительства (п.1, 2, 3, 4, 5, 6), (без наружных инженерных сетей)», утвержденный директором ТОО «PARASAT

II», от 10 марта 2023 года;

технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям по объекту: «Строительство МЖК в мкр. «Кайрат», ПК им. Кунаева, Турксибского района г. Алматы», выполненный ТОО «АлматыГеоГрупп» (государственная лицензия № 18020024 от 01 ноября 2018 года, с приложением № 001 на 2 страницах от 01 ноября 2018 года, выданная ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Туркестанской области». Акимат Туркестанской области) в 2022 году;

топографическая съемка участка в масштабе 1:500, планшет Т-14-16; У-14-5,9,10,13, выполненная ТОО «ZHER consult» (государственная лицензия № 15002440 от 04 февраля 2015 года, с приложением № 001 на 1 странице от 04 февраля 2015 года, выданная Комитетом по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства и управления земельными ресурсами. Министерство национальной экономики Республики Казахстан), от 25 сентября 2022 года и зарегистрированная в КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы», от 07 октября 2022 года № 3043;

письмо ТОО «PARASAT 2» от 27 января 2023 года № 3 – по объекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, общеобразовательным учреждением, расположенными по адресу: г. Алматы, Турксибский район, ПК имени Д.А. Кунаева, уч.189/1, I очередь строительства (п. 1, 2, 3, 4, 5 ,6) (без наружных инженерных сетей)» - строительно-монтажные работы производятся последовательным методом в соответствии с календарным графиком (календарный план прилагается);

письмо ТОО «PARASAT 2» от 07 февраля 2023 года № 4 – внутриплощадочные инженерные сети (НБК, НЭС 0,4 кВт, ТП, ТС, ТМ (котельные) по объекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, общеобразовательным учреждением, расположенными по адресу: г. Алматы, Турксибский район, ПК имени Д.А. Кунаева, уч.189/1, I очередь строительства (п. 1, 2, 3, 4, 5 ,6) (без наружных инженерных сетей)»

разрабатываются отдельным проектом, с последующим прохождением комплексной вневедомственной экспертизы;

письмо ТОО «PARASAT 2» от 07 февраля 2023 года № 5 – о том, что рабочий проект «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, общеобразовательным учреждением, расположенными по адресу: г. Алматы, Турксибский район, ПК имени Д.А. Кунаева, уч.189/1, I очередь строительства (п. 1, 2, 3, 4, 5 ,6), (без наружных инженерных сетей)» – реализуется за счет собственных средств Заказчика, затраты на управление проектом не учитываются при разработке сметной документации;

письмо ТОО «PARASAT II» от 10 февраля 2023 года № 6 – наружные инженерные сети по объекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, общеобразовательным учреждением, расположенными по адресу: г. Алматы, Турксибский район, ПК имени Д.А. Кунаева, уч.189/1, I очередь строительства (п.1, 2, 3, 4, 5 ,6), (без наружных инженерных сетей)» разрабатываются отдельным проектом с последующим прохождением комплексной вневедомственной экспертизы;

письмо ТОО «PARASAT 2» от 16 февраля 2023 года № 8 – по объекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, общеобразовательным учреждением, расположенными по адресу: г. Алматы, Турксибский район, ПК имени Д.А. Кунаева, уч.189/1,

I очередь строительства (п. 1, 2, 3, 4, 5, 6), (без наружных инженерных сетей)» – начало строительно-монтажных работ планируется в апреле 2023 года;

письмо ТОО «PARASAT 2» от 22 февраля 2023 года № 9 – по территории объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, общеобразовательным учреждением, расположенными по адресу: г. Алматы, Турксибский район, ПК имени Д.А. Кунаева, уч.189/1, I очередь строительства (п.1, 2, 3, 4, 5, 6) (без наружных инженерных сетей)» - не проходит ЛЭП (линия электропередачи);

протокол дозиметрического контроля. Целевое назначение земельного участка: «Многоквартирный жилой комплекс, общеобразовательная школа и благоустройство территории, расположенный по адресу: г. Алматы, Турксибский район, ПК имени Д.А. Кунаева, участок 189/1, Площадь участка – 2,6189 га. Площадь застройки – 9 478,8 кв.м., выданный Испытательной лабораторией ТОО «ТумарМед» города Алматы» от 30 июня 2022 года № 236/1;

протокол измерения содержания радона и продуктов его распада в воздухе. Целевое назначение земельного участка: «Многоквартирный жилой комплекс, общеобразовательная школа и благоустройство территории, расположенный по адресу: г. Алматы, Турксибский район, ПК имени Д. А. Кунаева, участок 189/1, Площадь участка – 2,6189 га. Площадь застройки – 9 478,8 кв.м., выданный Испытательной лабораторией ТОО «ТумарМед» города Алматы» от 30 июня 2022 года № 236/2;

6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации

задание на проектирование на разработку рабочего проекта: «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, общеобразовательным учреждением, расположенными по адресу: г. Алматы, Турксибский район, ПК имени Д.А. Кунаева, уч.189/1, I очередь строительства (п. 1, 2, 3, 4, 5, 6), (без наружных инженерных сетей)» (приложение № 1,1 к Договору № 001/PAR-II/2021 на разработку проектно-сметной документации от 08 сентября 2021 года), утвержденное директором ТОО «PARASAT II», от 08 сентября 2021 года;

договор подряда № 001/PAR-II/2021 от 08 сентября 2021 года – на разработку проектно-сметной документации по объекту: ЖК «PARASAT II», расположенный по адресу: г. Алматы, Турксибский район, ПК имени Д.А. Кунаева, уч.189,1 очередь строительства, заключенный между ТОО «PARASAT II», именуемым «Заказчик» и ТОО «DNT Center Stroy», именуемым «Подрядчик»;

договор на выполнение проектных работ от 23 сентября 2022 года № 6-2022 по разработке проектов организации строительства рабочих проектов «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, общеобразовательным учреждением, расположенными по адресу: г. Алматы, Турксибский район, ПК имени Д.А. Кунаева, уч.189/1, I очередь строительства (п.1, 2, 3, 4, 5, 6) (без наружных инженерных сетей)», заключенный между ТОО «DNT Center Stroy», именуемым «Заказчик» и ТОО «Ремикс плюс», именуемым «Исполнитель»;

акт на право частной собственности на земельный участок (площадью 2,6189 га) 2207251920526774, с целевым назначением земельного участка: многофункциональный жилой комплекс, общеобразовательная школа и благоустройства территории, расположенный по адресу: г. Алматы, Турксибский район, ПК имени Д.А. Кунаева, уч.189/1, выданный Филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы», от 27 июля 2022 года (кадастровый номер земельного участка 20-317-107-1261);

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование объекта: «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, общеобразовательным учреждением, расположенными по адресу: г. Алматы, Турксибский район, ПК имени Д.А. Кунаева, уч.189», выданное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы», от 22 августа 2022 года № KZ37VUA00729338;

эскизный проект «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, общеобразовательным учреждением, расположенный по адресу: г. Алматы, Турксибский район, ПК имени Д. А. Кунаева, уч.189, выполненный ТОО «DNT Center Stroy», в 2022 году; перечень материалов и оборудования, принятых по прайс-листам (коммерческим предложениям), по объекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, общеобразовательным учреждением, расположенными по адресу: г. Алматы, Турксибский район, ПК имени Д.А. Кунаева, уч.189/1, I очередь строительства (п.1, 2, 3, 4, 5, 6), (без наружных инженерных сетей)», утвержденный директором ТОО «PARASAT

II», от 10 марта 2023 года;

технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям по объекту: «Строительство МЖК в мкр. «Кайрат», ПК им. Кунаева, Турксибского района г. Алматы», выполненный ТОО «АлматыГеоГрупп» (государственная лицензия № 18020024 от 01 ноября 2018 года, с приложением № 001 на 2 страницах от 01 ноября 2018 года, выданная ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Туркестанской области». Акимат Туркестанской области) в 2022 году;

топографическая съемка участка в масштабе 1:500, планшет Т-14-16; У-14-5,9,10,13, выполненная ТОО «ZHER consult» (государственная лицензия № 15002440 от 04 февраля 2015 года, с приложением № 001 на 1 странице от 04 февраля 2015 года, выданная Комитетом по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства и управления земельными ресурсами. Министерство национальной экономики Республики Казахстан), от 25 сентября 2022 года и зарегистрированная в КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы», от 07 октября 2022 года № 3043;

письмо ТОО «PARASAT 2» от 27 января 2023 года № 3 – по объекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, общеобразовательным учреждением, расположенными по адресу: г. Алматы, Турксибский район, ПК имени Д.А. Кунаева, уч.189/1, I очередь строительства (п. 1, 2, 3, 4, 5 ,6) (без наружных инженерных сетей)» - строительно-монтажные работы производятся последовательным методом в соответствии с календарным графиком (календарный план прилагается);

письмо ТОО «PARASAT 2» от 07 февраля 2023 года № 4 – внутриплощадочные инженерные сети (НБК, НЭС 0,4 кВт, ТП, ТС, ТМ (котельные) по объекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, общеобразовательным учреждением, расположенными по адресу: г. Алматы, Турксибский район, ПК имени Д.А. Кунаева, уч.189/1, I очередь строительства (п. 1, 2, 3, 4, 5 ,6) (без наружных инженерных сетей)»

разрабатываются отдельным проектом, с последующим прохождением комплексной вневедомственной экспертизы;

письмо ТОО «PARASAT 2» от 07 февраля 2023 года № 5 – о том, что рабочий проект «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, общеобразовательным учреждением, расположенными по адресу: г. Алматы, Турксибский район, ПК имени Д.А. Кунаева, уч.189/1, I очередь строительства (п. 1, 2, 3, 4, 5 ,6), (без наружных инженерных сетей)» – реализуется за счет собственных средств Заказчика, затраты на управление проектом не учитываются при разработке сметной документации;

письмо ТОО «PARASAT II» от 10 февраля 2023 года № 6 – наружные инженерные сети по объекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, общеобразовательным учреждением, расположенными по адресу: г. Алматы, Турксибский район, ПК имени Д.А. Кунаева, уч.189/1, I очередь строительства (п.1, 2, 3, 4, 5 ,6), (без наружных инженерных сетей)» разрабатываются отдельным проектом с последующим прохождением комплексной вневедомственной экспертизы;

письмо ТОО «PARASAT 2» от 16 февраля 2023 года № 8 – по объекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, общеобразовательным учреждением, расположенными по адресу: г. Алматы, Турксибский район, ПК имени Д.А. Кунаева, уч.189/1,

I очередь строительства (п. 1, 2, 3, 4, 5, 6), (без наружных инженерных сетей)» – начало строительно-монтажных работ планируется в апреле 2023 года;

письмо ТОО «PARASAT 2» от 22 февраля 2023 года № 9 – по территории объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, общеобразовательным учреждением, расположенными по адресу: г. Алматы, Турксибский район, ПК имени Д.А. Кунаева, уч.189/1, I очередь строительства (п.1, 2, 3, 4, 5, 6) (без наружных инженерных сетей)» - не проходит ЛЭП (линия электропередачи);

протокол дозиметрического контроля. Целевое назначение земельного участка: «Многоквартирный жилой комплекс, общеобразовательная школа и благоустройство территории, расположенный по адресу: г. Алматы, Турксибский район, ПК имени Д.А. Кунаева, участок 189/1, Площадь участка – 2,6189 га. Площадь застройки – 9 478,8 кв.м., выданный Испытательной лабораторией ТОО «ТумарМед» города Алматы» от 30 июня 2022 года № 236/1;

протокол измерения содержания радона и продуктов его распада в воздухе. Целевое назначение земельного участка: «Многоквартирный жилой комплекс, общеобразовательная школа и благоустройство территории, расположенный по адресу: г. Алматы, Турксибский район, ПК имени Д. А. Кунаева, участок 189/1, Площадь участка – 2,6189 га. Площадь застройки – 9 478,8 кв.м., выданный Испытательной лабораторией ТОО «ТумарМед» города Алматы» от 30 июня 2022 года № 236/2;

7. Анализ проектной документации

Рабочий проект «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями, общеобразовательным учреждением, расположенными по адресу: г. Алматы, Турксибский район, ПК имени Д. А. Кунаева, уч.189/1, I очередь строительства (п.1,2,3,4,5,6) (без наружных инженерных сетей)» разработан на основании:

- договора № 001/PAR- II/2021 от 08.09.2021 года на разработку проектно- сметной документации. - задания на проектирование, утвержденное Заказчиком – приложения 1 к договору № 001/PAR- II/2021 от 08.09.2021 год

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	28.11	23.18	-4.93
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	0.00	1.92	1.92	42.64	20.77	-21.87
3	Отопление вентиляция	0.00	0.25	0.25	7.66	4.50	-3.16
4	Водопровод канализация	0.00	0.24	0.24	7.13	4.32	-2.81
5	Электрооборудование, слабые токи	0.00	0.33	0.33	9.13	5.17	-3.96
6	Лифты	0.00	0.04	0.04	1.32	0.69	-0.62
7	Паркинг	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	Благоустройство	0.00	0.00	0.00	3.07	0.00	-3.07
9	Газоснабжение	0.00	0.01	0.01	0.94	0.18	-0.77
10	Всего (только СМР)	0.00	2.80	2.80	100.00	58.81	-41.19
11	Прочее	0.00	0.06	0.06	5.26	1.77	-3.49
12	Всего (СМР + Прочее)	0.00	2.71	2.71	100.00	57.49	-42.51

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	-25	
Архитектурно-строительные решения (АР)	0	-109	
Отопление вентиляция	0	-16	
Водопровод канализация	0	-14	
Электрооборудование, слабые токи	0	-20	
Лифты	0	-3	
Паркинг	0	0	
Благоустройство	0	-15	
Газоснабжение	0	-4	
Прочее	0	0	
Итого	0	-206	

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
впоследствии, риски неисполнения рекомендаций

отсутствует

10. Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта

По стоимости строительно-монтажных работ – работы велись в пределах стоимости проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы.

Зафиксировано отставание от ГПР. Продление по срокам строительства было 1 раз. Объект готовится к вводу.

11. Сведения об изменениях на Объекте

отсутствуют

12. Анализ финансовой части

Таблица 6

№	Наименование статей расходов	Планируемый бюджет	Оплаты до получения гарантии	Освоение до получения гарантии	Оплаты за отчетный период	Оплаты с нарастающим итогом с момента получения гарантии	Освоение за отчетный период	Освоение с нарастающим итогом с момента получения гарантии	Всего оплаты	Всего освоение
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Разработка ПСД	296 884 795.20	91 880 000.00	91 880 000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	91 880 000.00	91 880 000.00
2	Экспертиза	6 663 924.96	6 663 924.96	6 663 924.96	0.00	0.00	0.00	0.00	6 663 924.96	6 663 924.96
3	СМР и оборудование	10 780 339 881.04	1 237 886 569.57	1 237 886 569.57	50 605 500.00	5 064 192 413.65	301 946 793.42	5 102 146 976.66	6 302 078 983.22	6 340 033 546.23
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	1 078 033 988.10			0.00	1 078 033 988.11	34 111 658.22	576 401 861.62	1 078 033 988.11	576 401 861.62
4	Авторский надзор	75 484 654.56	2 295 000.00	2 295 000.00	0.00	1 800 000.00	450 000.00	3 100 000.00	4 095 000.00	5 395 000.00
5	Технический надзор	219 520 562.24	7 800 000.00	7 800 000.00	0.00	17 914 968.73	5 876 458.84	90 151 488.45	25 714 968.73	97 951 488.45
	Всего СМР	11 378 893 818.00	1 346 525 494.53	1 346 525 494.53	50 605 500.00	5 083 907 382.38	308 273 252.26	5 195 398 465.11	6 430 432 876.91	6 541 923 959.64
6	Иное	796 522 567.26			1 423 200.00	286 376 229.19	1 423 200.00	286 376 229.19	286 376 229.19	286 376 229.19
	Всего СМР и Иное	12 175 416 385.26	1 346 525 494.53	1 346 525 494.53	52 028 700.00	5 370 283 611.57	309 696 452.26	5 481 774 694.30	6 716 809 106.10	6 828 300 188.83

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	25 000 000.00	274 139 782.98
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	25 000 000.00	268 832 708.65
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	5 307 074.33
2.1	Бронь ДДУ	0.00	0.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	0.00
2.2	ДДУ	-11 854 315.00	5 104 928 476.20
	ВСЕГО	13 145 685.00	5 379 068 259.18

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	280	15 689.10	7 238 773 602.00	5 104 928 476.20
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	280	15 689.10	7 238 773 602.00	5 104 928 476.20

Примечание

94,9% 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	10 780 339 881.04	10 780 339 881.04	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	10 800 000.00	75 484 654.56	64 684 654.56
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	184 702 477.00	219 520 562.24	34 818 085.24
	в т.ч. ДИУ	176 902 477.00	211 720 562.24	34 818 085.24
	НОК	7 800 000.00	7 800 000.00	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	11 378 893 818.00	0.00	50 605 500.00	50 605 500.00	11 378 893 818.00	6 430 432 876.91	-4 948 460 941.09

13. Заключение

За отчетный период при проведении мониторинга экспертами технического надзора все работы велись в рамках действующего законодательства и договорных отношений. По стоимости строительно-монтажных работ - работы ведутся в пределах сметной стоимости утвержденной заключением государственной экспертизы. Все договора на оказание услуг и генерального подряда заключены в пределах стоимости проектно-сметной документации. По объемам строительно-монтажных работ - все объемы подтверждены экспертами технического надзора, соответствует рабочему проекту и проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы. По срокам производства работ: в отчетном месяце строительно-монтажные работы выполнялись в соответствии с графиком производства работ. На текущий месяц отставание от графика составило 217 дней. По качеству выполняемых работ – за данный отчетный период замечания нет. На постоянной основе проводятся мероприятия по контролю качества производимых строительно-монтажных работ.

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

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

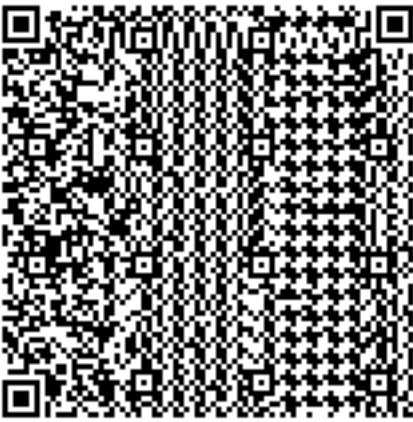
Подписанты

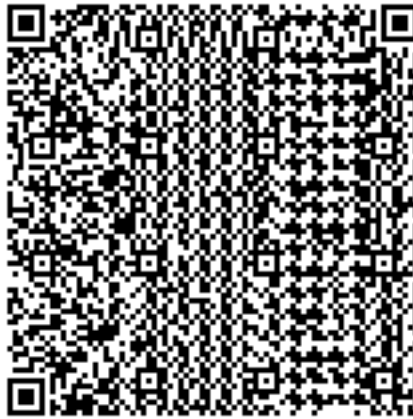
#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	811015401335 - БАЙТУРСЫНОВА АСЕМ		NEW	
2	TECHNICAL_SUPERVISION	741115301387 - ТАҢҚАЕВ МАРАТ ТЕМІРХАНҰЛЫ		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	950103350688 - АҒАЛИЕВ ЖАНДОС ҒЫЛЫМБЕКҰЛЫ		NEW	
4	HEAD	450425300083 - ОМАРОВ САГАТБЕК СЫДЫКОВИЧ		NEW	































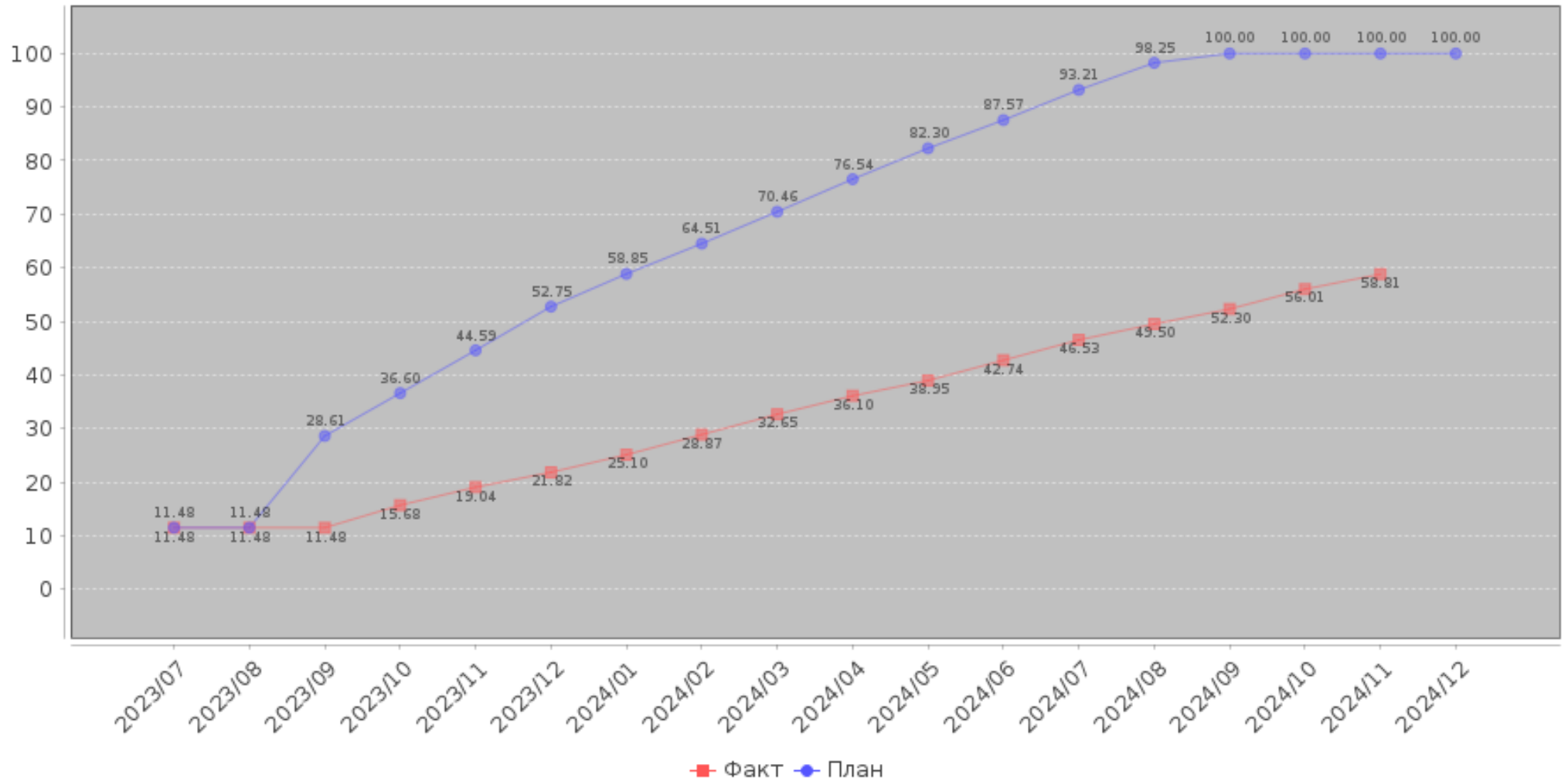




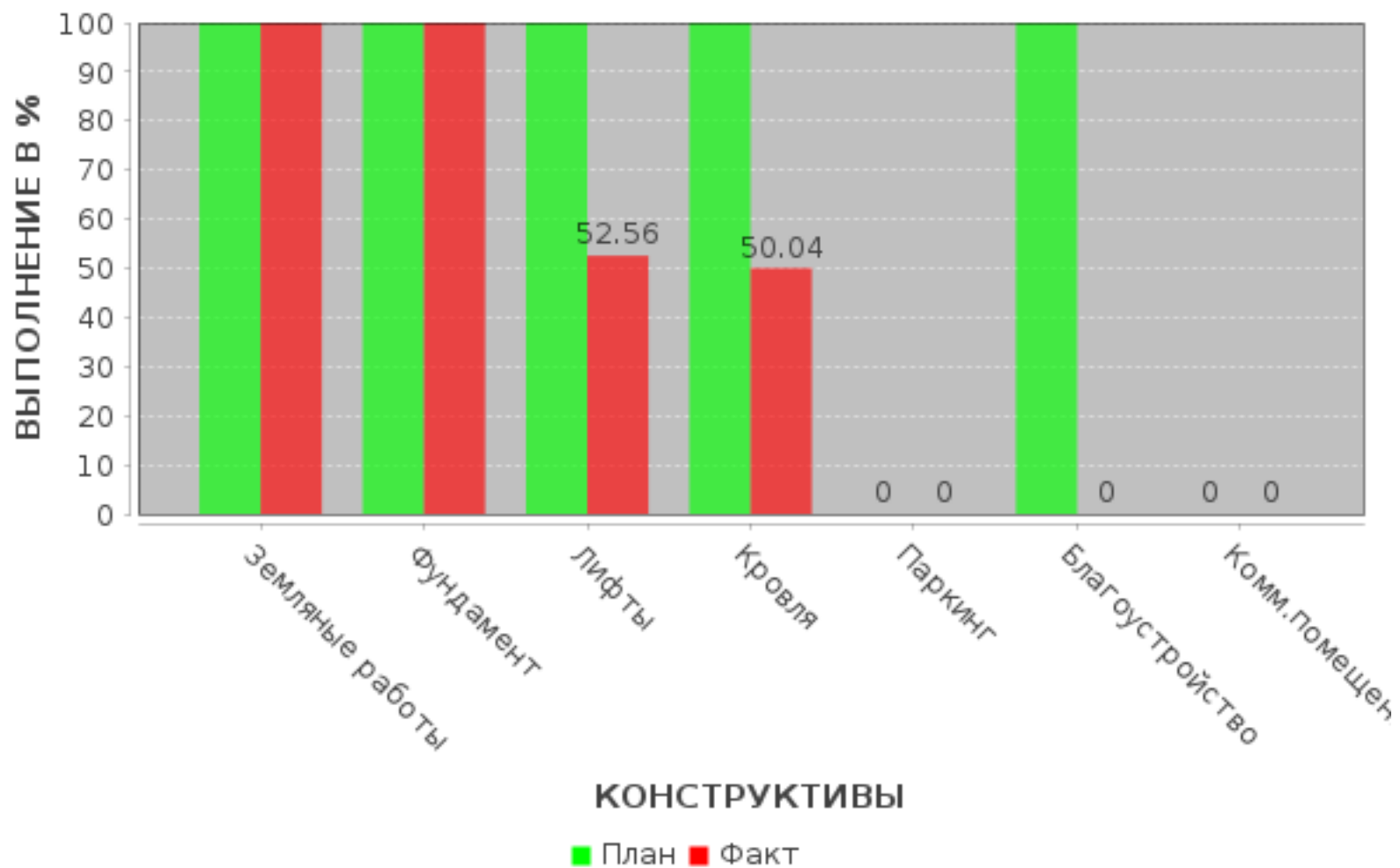


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

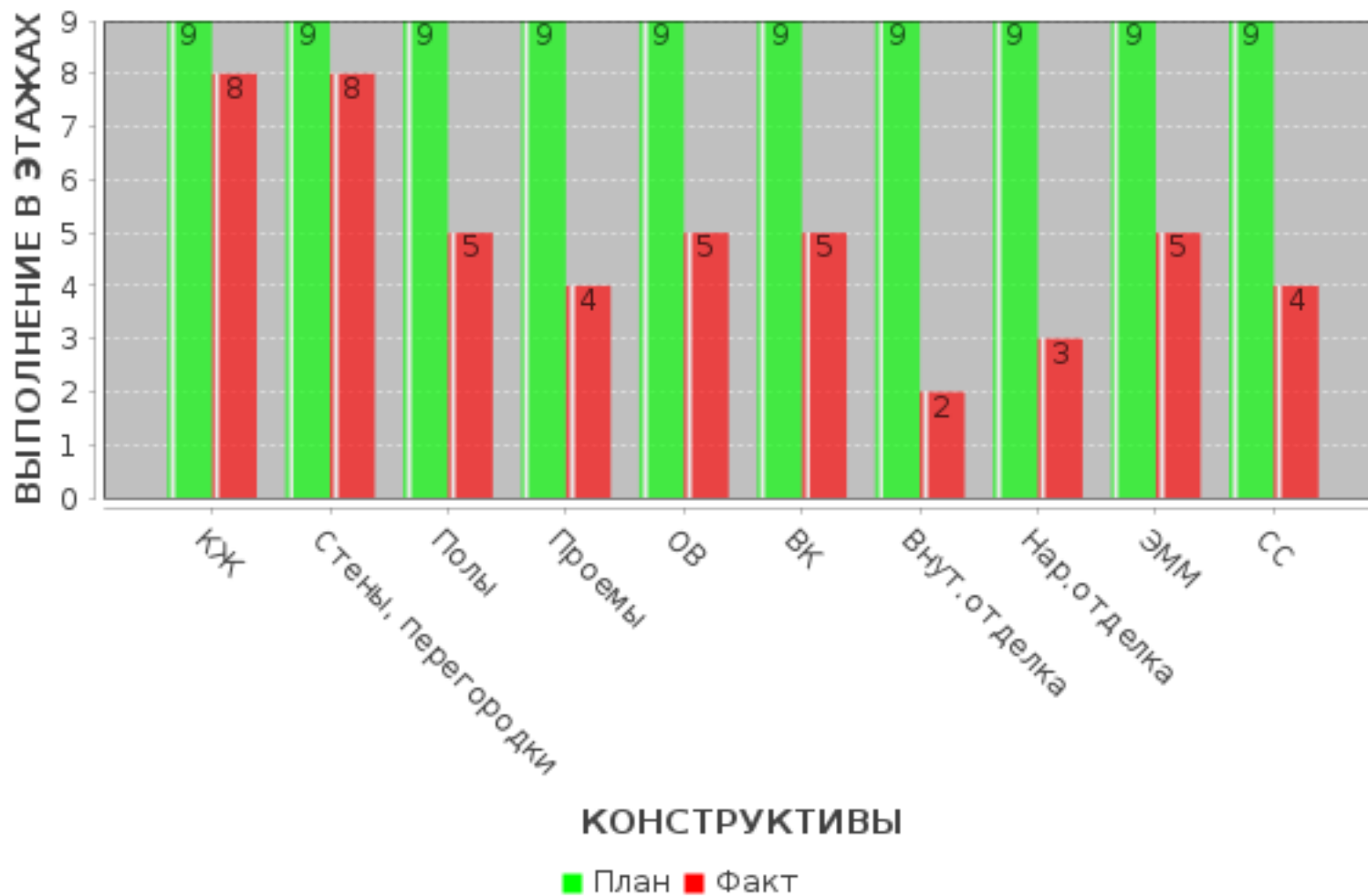
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период



28 нояб. 2024 г. 11:37:25
Неизвестная Дорога
Турксибский район
Алматы
Almaty



28 нояб. 2024 г. 11:36:47
Турксибский район
Алматы
Almaty



28 нояб. 2024 г. 10:54:39
Неизвестная Дорога
Турксибский район
Алматы
Almaty



28 нояб. 2024 г. 11:01:00
Медеуский район
Алматы
Almaty



28 нояб. 2024 г. 10:53:59
Неизвестная Дорога
Турксибский район
Алматы
Almaty



Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	09.12.2024 05:58	БАЙТУРСЫНОВА АСЕМ null	Отправка отчета
2	09.12.2024 05:59	БАЙТУРСЫНОВА АСЕМ null	Отчет подписан
3	09.12.2024 06:04	ТАҢҚАЕВ МАРАТ null	Отчет подписан
4	09.12.2024 06:05	АҒАЛИЕВ ЖАНДОС null	Отчет подписан
5	09.12.2024 06:06	ОМАРОВ САГАТБЕК null	Отчет подписан
6	10.12.2024 05:53	БАЙТУРСЫНОВА АСЕМ null	Отправка отчета
7	10.12.2024 05:54	БАЙТУРСЫНОВА АСЕМ null	Отчет подписан
8	10.12.2024 06:09	ТАҢҚАЕВ МАРАТ null	Отчет подписан
9	10.12.2024 06:09	АҒАЛИЕВ ЖАНДОС null	Отчет подписан
10	10.12.2024 06:10	ОМАРОВ САГАТБЕК null	Отчет подписан
11	13.12.2024 09:28	null null null	Отчет согласован
12	17.12.2024 10:35	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
13	17.12.2024 10:35	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован