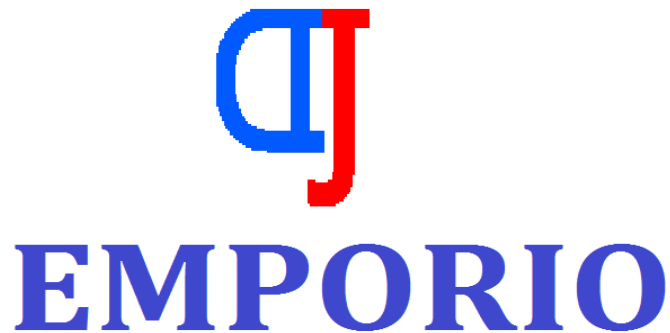


ТОО «D&J EMPORIO»



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

**ОБЪЕКТ: «Многофункциональный комплекс «Городской романс»
Квартал №11, в г. Астана, в районе пересечения пр. Тәуелсіздік
(проектируемого), ул. Ш. Қалдаяқова и ул. № А13, А19, А33, А34
(проектное наименование). Пятно 4. Блок 7-1» (без наружных
инженерных сетей)»**

**Сентябрь 2022 год
г. Нур-Султан**

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга с «01» сентября 2022 г. по «30» сентября 2022 г.:

Периодичность: ежемесячно;

Круг лиц, представляющих: юридические лица Республики Казахстан, заключившие договора на оказание инжиниринговых услуг, осуществляющих функцию технического надзора - *ТОО «D&J EMPORIO»* Свидетельство об аккредитации № 00193 от 31 июля 2018г. Юридический адрес: 010000, РК, город Нур-Султан, Есильский район, ул. Ш. Айтматова 29А офис 19, электронный адрес: e-emporio@mail.ru, тел: 8-7172-33-50-90.

Куда представляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания»», ТОО «Evro-City-1».

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

Порядковый номер отчета: №9

Информация по проекту: «Многофункциональный комплекс «Городской романс» Квартал №11, в г. Астана, в районе пересечения пр. Тәуелсіздік (проектируемого), ул. Ш. Қалдаяқова и ул. № А13, А19, А33, А34 (проектное наименование). Пятно 4. Блок 7-1» (без наружных инженерных сетей)»
(наименование и местонахождение объекта)

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительного-монтажных работ: «06» октября 2021г.

(согласно уведомлению о начале производства строительного-монтажных работ в уполномоченный орган)

Ввод объекта в эксплуатацию: «06» ноября 2022г.

(согласно Договору генерального подряда)

Нормативный срок строительства: 14 месяцев.

(заключение вневедомственной экспертизы)

Таблица 1

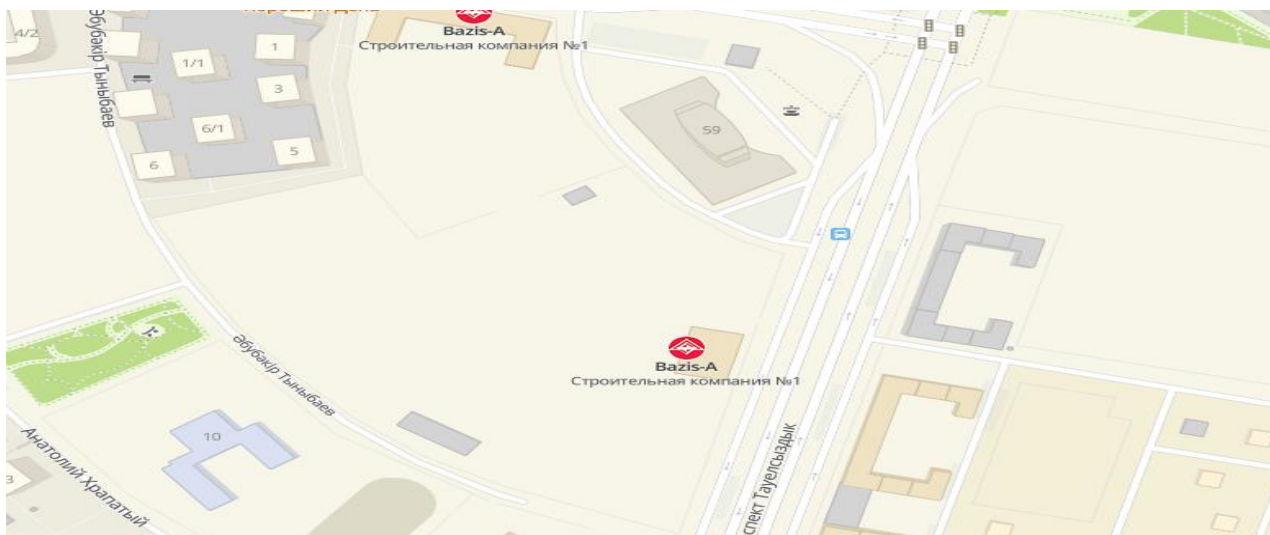
1. Участники проекта:

№ п/п	Участники процесса строительства	Наименование организаций	Основания деятельности и 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 «Evro-City-1».	На основании Устава	№ДИУ-21-01-004/065 от 26.10.2021г	Стребкова М.А.	директор	Приемная +7(7172)756-963
2	Генеральный подрядчик	ТОО «Алаш Капитал»	Лицензия №0003792 от 16.12.2017	№ДГП-ГР(Е)/396 от 30.10.2019г	Блажко П.Н.	директор	Канцелярия +7(7172)755-187 Факс +7(7172)755-187 a.zhantursunova@basis.kz
3	Авторский надзор	ТОО «Астанагражданпроект»	ГСЛ №004399	№ОкУ-ГР(Е)/427 от 18.11.2019	Васильев Д.Ю.	директор	Республика,36
4	Инжиниринговая компания	ТОО «D&J Emporio»	Лицензия №00193	№ДИУ-20-01-004/65от 26.10.2021г	Дюсенов Д.А	директор	8(7172)335090 e-emporio@mail.ru

5	Проектировщик	ТОО «Астанагражданстрой»	Лицензия ГСЛ №004399 от 12.12.2017г.	№ ОКУ- ГР(Е)/110 от 16.04.2019г.	Васильев Д.Ю	директор	Республика,36
---	---------------	-----------------------------	---	--	--------------	----------	---------------

2. Месторасположение (ситуационная схема):

Площадка строительства Объекта расположена в городе Астана, район «Алматы», в районе пересечения Тауелсіздік (проектируемого), ул. Ш. Қалдаяқова и ул. №А13, А19, А33, А34 (проектное наименование).



3. Краткое описание проекта (состав объекта): «Многофункциональный комплекс «Городской романс» Квартал №11, в г. Астана, в районе пересечения пр. Тауелсіздік (проектируемого), ул. Ш. Қалдаяқова и ул. № А13, А19, А33, А34 (проектное наименование). Пятно 4. Блок 7-1» (без наружных инженерных сетей)».

Пятно 4, Блок 7-1:

Жилое здание относится к IV классу.

Блок-секция 7-1 - жилая, рядовая, восьмиэтажная, односекционная, с подвальным и верхним техническим (холодный чердак) этажами, размерами в осях 31,15x17,2 м. Высота подвального этажа составляет 4,8 м, высота первого этажа составляет 3,6 м, высота второго-седьмого этажей составляет 3,3 м, высота восьмого этажа составляет 3,6 м, высота помещений чердака от пола до низа несущих конструкций составляет 1,6 м. В подвальном этаже расположены: техпомещения для прокладки инженерных сетей, электрощитовая, встроенная часть паркинга. Из подвального этажа предусмотрен эвакуационный выход наружу по обособленной лестничной клетке. На первом этаже расположены: входная группа жилой части (с выходом на эксплуатируемую кровлю паркинга, обособленный выход из подвального этажа, квартиры. Со второго по восьмой этажи расположены квартиры. Всего 32 квартир, в том числе: однокомнатных – 1 квартира; двухкомнатных – 23 квартиры; четырехкомнатных – 8 квартир. В блок-секции предусмотрены лестничная клетка Л1 и лифт грузоподъемностью 1000 кг. В квартирах, расположенных выше 15 м, предусмотрены аварийные выходы на лоджии с глухим простенком не менее 1,2 м от торца лоджии до остекленного проема.

Планировочные решения квартир обеспечивают нормативную непрерывную продолжительность инсоляции. Предусмотрены мероприятия по обеспечению доступности для инвалидов и маломобильных групп населения на первый этаж (пандусы на входных

группах, лифты). Крыша – чердачная. Водосток – внутренний. Кровля – рулонная. Витражи – алюминиевые с однокамерным и двухкамерным стеклопакетом. Окна – из поливинилхлоридных профилей с однокамерным и двухкамерным стеклопакетом. Двери – металлические.

Наружная отделка:

стены 1-3 этажи – гранит;

стены 4-7 – Лаймстоун;

стены 8 и тех. этаж – оцинкованная сталь (фальц).

Внутренняя отделка квартир:

улучшенная черновая.

Внутренняя отделка мест общего пользования:

потолок – известковая окраска, водоэмульсионная окраска;

стены - акриловая окраска, текстурная штукатурка, водоэмульсионная окраска;

полы – бетонные, бетонные с упрочнителем, керамогранитная плитка.

Таблица 2

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	II
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота потолков в квартирах	метр (м)	3,0
Этажность зданий	этаж	8
Площадь участка	га	3,0521
Площадь территории в границах проектирования пятна 4	га	0,0559
Площадь застройки	Квадратный метр (м2)	559,0
Общая площадь блок-секций (пятно 4), всего		4 226,16
в том числе:		
жилой части	квадратный метр (м2)	3 451,45
подвала		311,40
чердака		463,31
Общая площадь квартир	квадратный метр (м2)	2 949,49
Строительный объем	кубический метр (м3)	20 135,18
Количество квартир	штук	32
Общая сметная стоимость строительства в текущем (прогножном) уровне цен	миллион тенге	714,942
в том числе:		
строительно-монтажные работы	миллион тенге	541,373
оборудование	миллион тенге	14,526
прочие	миллион тенге	52,328

5. Анализ исходно-разрешительной документации:

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

- задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 16 апреля 2019 года;

- выписка из постановления акимата города Астаны от 10 января 2018 года № 197-25 о разрешении на строительство и эксплуатацию на земельном участке площадью 6,1043 га полигон-2, 3,0571 га полигон-3, 2,1053 га полигон-4;

- акт на право временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок площадь 3,0521 га сроком на 10 января 2028 года (кадастровый номер 21-318083-1104) от 6 мая 2019 года № 03-01-29-13/212 (АН № 0337208);

- архитектурно-планировочное задание на проектирование, утвержденное заместителем руководителя ГУ Управление архитектуры и градостроительства города Астаны» от 3 апреля 2018 года № KZ69VUA00035406;

- эскизный проект, согласованный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» от 28 июня 2019 года № 14452;

- топографическая съемка в масштабе 1:500, выполненная ТОО «Астанагорархитектура» от 23 августа 2018 года № 2353.

Технические условия:

- АО «Астана-Теплотранзит» от 18 марта 2019 года № 1556-11 (о продлении и изменении ТУ от 16 апреля 2018 года № 5181-2018-АТТ) на присоединение к тепловым сетям;

- Письмо ТОО «Базисинвестстрой» от 14 февраля 2020 года № 21/1 о подключении к существующим сетям МЖК «Городской романс» Квартал 9;

- ГКП «Астана Су Арнасы» от 02 июля 2019 года № 3-6/1106 (взамен ТУ от 17 января 2018 года № 3-6/98) на водоснабжение и канализацию;

- ГУ «Управление коммунального хозяйства города Астаны» от 16 января 2018 года № 09-08/110 на отвод ливневых вод;

- АО «Астана – Региональная Электросетевая Компания» от 30 мая 2017 года № 5-14-2303 с изменениями ТУ от 26 июня 2014 года № 5-14-2031 на электроснабжение;

- Письмо ТОО «Базисинвестстрой» от 14 февраля 2020 года № 22/1 о подключении от РПК-2Т квартала 10;

- филиал ТОО «BTcom infocommunications» письмо-подтверждение о сроке действия до 31 декабря 2021 года ТУ

- ТОО «BeNetCom» от 3 июня 2014 года № 0611 на телефонизацию.

2) Перечень отсутствующей документации: замечаний нет, документация представлена.

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 за отчетный период инжиниринговой компанией ТОО «D&J EMPORIO» по предоставленной разрешительной документации, со стороны Заказчика и Генерального подрядчика нарушений законодательства в сфере строительстве не обнаружены. В связи с чем, рекомендации и риски к проекту строительства отсутствуют.

6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации:

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

1.1. Талон о приеме уведомления ГУ «Управление ГАСК г. Астана» входящий номер KZ10REA00246196 от 06.10.2021г;

1.2. Журнал технического надзора;

1.3. Журнал авторского надзора;

1.4. Журнал ОТ и ТБ;

1.5. Журнал производства работ;

1.6. Журнал работ по монтажу строительных конструкций;

- 1.7. Журнал входного контроля материалов;
- 1.8. Журнал монтажных работ;
- 1.9. Журнал сварочных работ;
- 1.10. Журнал антикоррозионной защиты сварных соединений;
- 1.11. Журнал бетонных работ;
- 1.12. Журнал ухода за бетоном;
- 1.13. Акт освидетельствования и приемки котлована;
- 1.14. Акт скрытых работ и устройство фундаментов;
- 1.15. Акты скрытых работ на армирование железобетонных конструкций;
- 1.16. Акты скрытых работ на установку закладных частей;
- 1.17. Акты скрытых работ на монолитные бетонные участки и конструкции;
- 1.18. Акты скрытых работ на бетонирование конструкций;
- 1.19. Акты скрытых работ на кладку с армированием;
- 1.20. Акты скрытых работ по прокладке инженерных сетей в здании.

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: Замечаний нет, все документы представлены.

7. Анализ проектной документации:

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

2) Информация о принятых изменениях проектных решений, информация о выявленных несоответствиях нормативной базе Республики Казахстан, выводы с рекомендациями Исполнителя и указанием рисков: отсутствует.

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ:

1) Краткое описание выполненных строительно-монтажных работ за отчетный период:

Пятно 4. Блок-секция 7-1:

Завершены работы по гидроизоляции кровли на 100%. Выполнены работы по внутренней отделке стен на 70%. Работы по устройству внутренних систем (отопление, вентиляция, водоснабжения и канализация) выполнены на 74%. Продолжаются работы по прокладке внутренних кабельных систем электричества (92%). Завершаются работы по монтажу лифтов.

Таблица 3

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

Разделы проекта	План на месяц в %	Факт, %	Отклонение, (+/-), %
1	2	3	4
ВСЕГО по проекту в т.ч	7,74%	5,79%	-1,95%
Земляные работы	0,00%	0,00%	0,00%
Фундаменты	0,00%	0,00%	0,00%
Конструкции железобетонные	0,00%	0,00%	0,00%
Архитектурно-строительные решения (АР)	5,11%	3,30%	-1,80%
Отопление вентиляция	0,82%	0,98%	0,16%
Водопровод канализация	0,41%	0,77%	0,36%
Электрооборудование, слабые токи	1,21%	0,74%	-0,46%
Лифты	0,20%	0,00%	-0,20%

--	--	--	--

* Отставание по проекту – 1,95%

**СМР с нарастающим план 86,63%, факт – 86,18%

*** СМР + Прочие (ПИР, экспертиза, АН, ТН) с нарастающим план- 84,07%, факт – 82,56%

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 отчету.

Графическое изображение в виде «вертикального графика выполненных работ» прилагается к настоящему отчету.

4) Соблюдение графика производства работ:

анализ хода выполнения основных видов работ и этапов, включенных в действующие календарные графики производства работ;

	Таблица 4
--	-----------

Отставание/опережение по объекту

Наименование работ	Отставание (-)/опережение (+) по видам работ	Причины отставания/опережения по видам работ
1	2	3
Земляные работы	0	
Фундаменты	0	
Конструкции железобетонные	0	
Архитектурно-строительные решения (АР)	-7	
Отопление вентиляция	1	
Водопровод канализация	1	
Электрооборудование, слабые токи	-2	
Лифты	-1	
отставание за м-ц	-8	Отставание
С начала ст-ва отставание	-1	отставание по объекту

1) анализ влияния отставания выполнения конкретных работ не связанные с ними последующие работы и влияние этого отставания на окончательный срок завершения проекта строительства: *Отставание незначительное.*

2) предложения по возможным способам устранения отставания (при наличии): работы ведутся согласно ГПР.

9. Мероприятия по контролю качества:

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период:

На данный момент серьезных отклонений либо нарушений не выявлено. Незначительные замечания и указания технического надзора выполняются в срок. Средняя оценка по данному периоду оценивается как удовлетворительное. Исполнительная документация: акты скрытых работ, сертификаты соответствия и паспорта на материалы и изделия, акты инструментального испытания независимой строительной лаборатории предоставляются своевременно. На объекте журналы производства работ ведутся согласно операционно-приемочного акта.

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	-	-	-	-	-
2	По технике безопасности	-	-	-	-	-
3	По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:	-	-	-	-	-
3.1	Архитектурно-строительный раздел	-	-	-	-	-
3.2	Отопление и вентиляция	-	-	-	-	-
3.3	Водопровод и канализация	-	-	-	-	-
3.4	Электрические и слаботочные сети	-	-	-	-	-
3.5	Газоснабжение (пригоналиции)	-	-	-	-	-
3.6	Благоустройство	-	-	-	-	-
3.7	Внутриплощадочные сети	-	-	-	-	-
	Всего	-	-	-	-	-

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

Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета: нет

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): замечаний нет.

Анализ результатов устранения недостатков, установленных в предыдущий период (приведенных в отчете за предыдущий отчетный период) удовлетворительно.

11. Сведения об изменениях на Объекте

Перечень измененных технических решений в рабочей документации с приложением копий обосновывающих материалов незначительные, в рамках рабочего проекта;

Перечень дополнительных (непредвиденных) работ, возникших в процессе строительства, реконструкции или капитального ремонта, с копиями обосновывающих материалов: нет изменений.

Сведения об изменениях графиков производства работ: При корректировке ГПР остался без изменений.

12. Анализ финансовой части

Таблица 6

Сумма оплат и сумма освоения

№ п/п	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	Оплаты всего	Освоение всего
1	2	3	4	5	6	7	8	9		
1	Разработка проектно-сметной документации	21 743 538	2 130 742	2 130 742		3 763 200		3 763 200	5 893 942	5 893 942
2	Прохождение экспертизы	1 695 284	745 576	745 576	-	-	-	-	745 576	745 576
3	Строительно-монтажные работы и оборудование	662 613 906	-	-	55 161 957	595 380 695	38 361 730	571 029 997,49	595 380 695	571 029 997,49
	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года "О долевом участии в жилищном строительстве" изм. От 09.06.2020г. №341-VI	66 261 391	-	-		59 372 011	3 437 316	51 165 843	59 372 011	51 165 843
4	Авторский надзор	7 421 276	-	-	-	-	-	-	-	-
5	Технический надзор	21 468 690	-	-	1 487 440	8 965 295	1 019 254	12 594 738	8 965 295	12 594 738
	Всего по проекту (смета)	714 942 693	2 876 319	2 876 319	56 649 397	608 109 190	39 380 984	587 387 936	610 985 509	590 264 254
6	Иные расходы	71 494 269	-	-	8 651 849	33 268 681,14	8 651 848,86	33 268 681,14	33 268 681,14	33 268 681,14
	Всего по проекту (смета) и иные расходы	786 436 962	2 876 319	2 876 319	65 301 246	641 377 871,23	48 032 832,97	620 656 616,68	644 254 189,94	623 532 935,39

*Бюджет строительства складывается из затрат на проектно-исследовательские 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			
№ п/п	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	-4 130 503,87	249 787 952,12
1.1.	банк	0,00	0,00
1.2.	Застройщик + сальдо на начало - за счет средств застр-ка	- 4 130 504	249 337 110,12
1.3.	прочие 3% ИК	-	450 842,00
2	Дольщики	152 641 837	806 835 871,00
	Всего:	148 511 333,13	1 056 623 823,12
	Вывод: 52% от общего поступления денежных средств от дольщиков		

*С начала строительства – 19 квартир, S – 1 784,99 кв.м., заключено ДДУ на сумму 967 328 283,00 тенге.

Таблица 8

Анализ договоров

№ п/п	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	662 613 906	662 613 906	-
2	Договор оказание услуг авторского надзора	-	-	-
3	Договор оказание услуг технического надзора	7 421 276	7 421 276	-
	в т.ч. ДИО	15 028 083	21 468 690	- 6 440 607
	НОК	15 028 083	21 468 690	- 6 440 607
	* при наличии специальной экономической зоны	-	-	
Вывод: договора заключены на стоимость ниже стоимости определенной проектно-сметной документации				

Таблица 9

Анализ плана финансирования

№ 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	714 942 693	45 414 232	56 649 397	- 11 235 165	619 687 207	610 985 509	8 701 698

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: соответствуют.

Завершены работы по гидроизоляции кровли. Завершаются работы по внутренней отделке стен, устройству внутренних систем (отопление, вентиляция, водоснабжения и канализация). Завершаются работы по прокладке внутренних кабельных систем электричества. Ведутся работы по монтажу лифтов. Объект оснащен машинами механизмами и квалифицированными специалистами. Заявленные материалы и изделия завозятся своевременно и имеют сертификаты качества и паспорта. Технологии строительного производства соблюдаются. Качество работ оценивается как удовлетворительное.

Состав инжиниринговой компании:

Руководитель организации:

Директор ТОО «D&J EMPORIO»

(подпись, место печати если предусмотрено)


Дюсенов Д.А

(ФИО)



Состав группы (согласно приказу):

Эксперты технического надзора ТОО «D&J EMPORIO»:

в части несущих и ограждающих конструкций Баймаганбетов А. 

Специалист по учету затрат и контролю за целевым использованием средств:

Тунгушпаева А.К. 

Дата составления отчета "17" сентября 2021 г.

Фотоотчет строительства по проекту «Многофункциональный комплекс «Городской романс» Квартал № 11, в г. Астана, в районе пересечения пр. Тауелсіздік (проектируемого), ул. Ш. Қалдаяқова и ул. № А13, А19, А33, А34 (проектное наименование). Пятно 4, Блок 7-1 (без наружных инженерных сетей)».

Сентябрь, 2022

