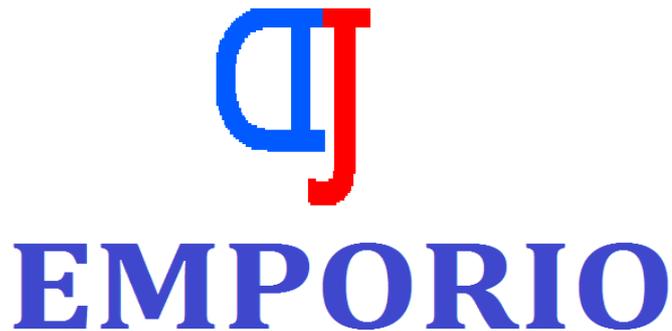


ТОО «D&J EMPORIO»



**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)»**

**Декабрь 2022 год
г. Нур-Султан**

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга с «01» декабря 2022 г. по «31» декабря 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: №12

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» февраля 2022г.

(согласно Договору генерального подряда)

Нормативный срок строительства: 21 месяца.

(заключение вневедомственной экспертизы)

Таблица 1

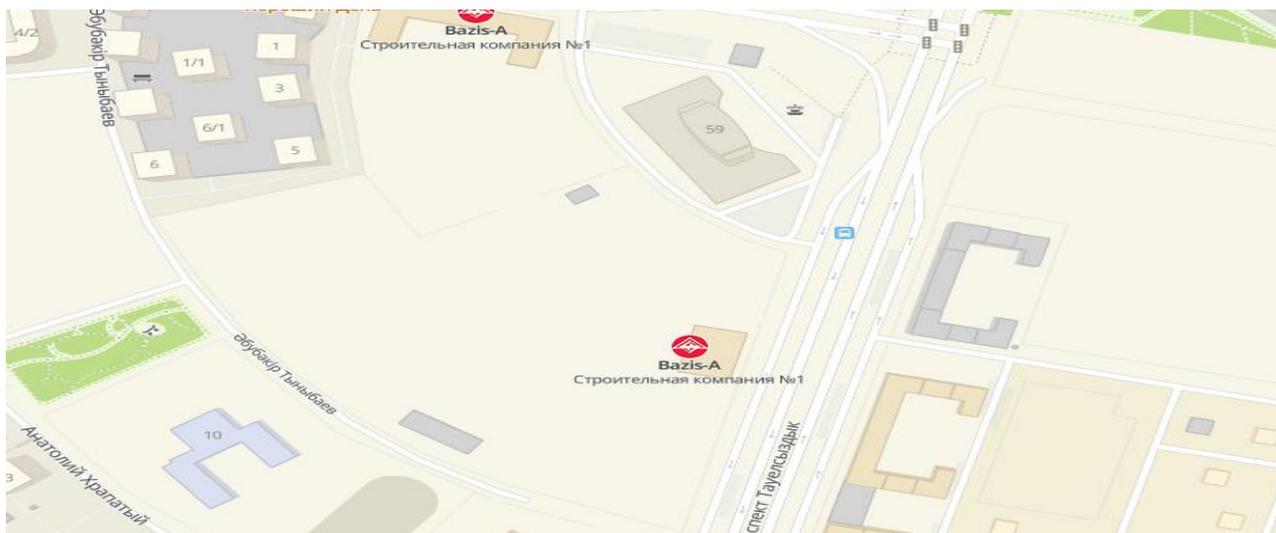
1. Участники проекта:

№ 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 ЛП 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 90%. Работы по устройству внутренних систем (отопление, вентиляция, водоснабжения и канализация) выполнены на 92%. Завершаются работы по прокладке внутренних кабельных систем электричества (98%). 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	4,24%	3,39%	0,85%
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)	2,98%	2,58%	0,40%
Отопление вентиляция	0,32%	0,15%	0,17%
Водопровод канализация	0,25%	0,00%	0,25%
Электрооборудование, слабые токи	0,55%	0,58%	-0,2%

Лифты	0,13%	0,08%	0,05%
-------	-------	-------	-------

* *Опережение по проекту – 0,57%*

***СМР с нарастающим план 97,17%, факт – 97,74%*

*** *СМР + Прочие (ПИР, экспертиза, АН, ТН) с нарастающим план- 94,68%, факт – 93,56%*

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)	-3	
Отопление вентиляция	-1	
Водопровод канализация	-2	
Электрооборудование, слабые токи	0	
Лифты	0	
отставание за м-ц	-6	Отставание
С начала ст-ва отставание	2	опережение 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 не выявлено..*

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 строительномонтажных 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 (пригоналичии)	-	-	-	-	-
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	-	-		648 313 783	22 477 498	647 624 928	648 313 783	647 624 928
	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	2 014 045	58 028 958	59 372 011	58 028 958
4	Авторский надзор	7 421 276	-	-	-	-	-	-	-	-
5	Технический надзор	21 468 690	-	-	2 891 406	11 856 701	597 217	14 629 832	11 856 701	14 629 832
	Всего по проекту (смета)	714 942 693	2 876 319	2 876 319	2 891 406	663 933 685	23 074 715	666 017 960	666 810 003	668 894 279
6	Иные расходы	71 494 269	-	-	544 406	35 608 468	544 406	35 608 468	35 608 468	35 608 468
	Всего по проекту (смета) и иные расходы	786 436 962	2 876 319	2 876 319	3 435 812	699 542 152	23 319 121	701 626 428	702 418 471	704 502 746

*Бюджет строительства складывается из затрат на проектно-изыскательные 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	-19 670 144,97	230 117 807,15
1.1.	банк	0,00	0,00
1.2.	Застройщик + сальдо на начало - за счет средств застр-ка	-19 670 144,97	229 666 965,15
1.3.	прочие 3% ИК	0,00	450 842,00
2	Дольщики	0,00	909 695 265,00
	Всего:	-19 670 144,97	1 139 813 072,15
	Вывод: 77% от общего поступления денежных средств от дольщиков		

*С начала строительства – 21 квартира, S – 1 942,22 кв.м., заключено ДДУ на сумму 1 027 529 483,00 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

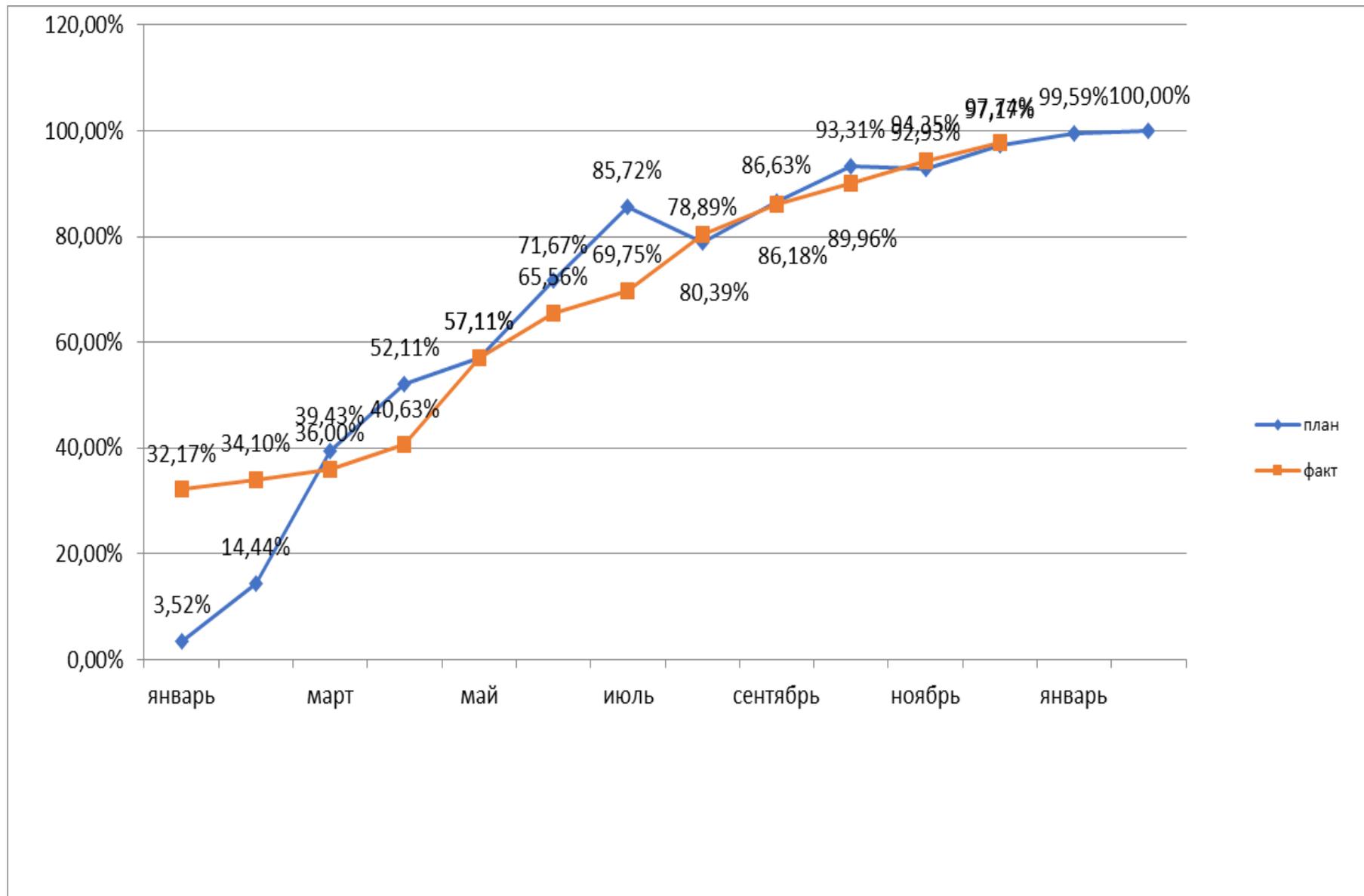
Анализ плана финансирования

№ 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	21 140 968	2 891 406	18 249 562	684 035 198	666 810 003	17 225 194

Фотоотчет строительства 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)».

Декабрь, 2022





Приложение 1
к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства жилого дома (жилого здания)

Графическое и процентное изображение графика производства работ
Вертикальный график фактически выполненных работ

Пятно 4 Блок 7-1

дата	01.12.2022 - 31.12.2022																		
Готовность объекта																			
Техэтаж																			
9 этаж																			
8 этаж																			
7 этаж																			
6 этаж																			
5 этаж																			
4 этаж																			
3 этаж																			
2 этаж																			
1 этаж																			
НП																			
НП																			
этаж	Колонны	ДЖМ, ЛШМ	Плиты перекрытий	Лестничные марши	Кладка стен и перегородок	Устройство дверных, оконных блоков	Устройство витражей	Внутренняя отделка	Устройство пола	Наружная отделка	Разные работы (крыльца, отмостка, МП, ограждения т.д.)	Устройство кровли	Устройство лифтов	Внутренние инженерные сети (ЭС, ОВ, ВК)	Слаботочные устройства	Пожарная сигнализация	Автоматическое дымоудаление	Акт ввода в эксплуатацию	

План по графику
 Выполнено фактически
 Работы по которым имеются отставания

Отставание	Инжиниринговой компанией выявлено незначительное отставание	Действия ИК	Даны рекомендации Генеральному подрядчику об улучшении производства работ	Рекомендации	Увеличить долю высококвалифицированных рабочих, организовать вторую смену на строительной площадке для увеличения темпа производства работ	План мероприятий	Даны рекомендации Генеральному подрядчику об улучшении производства работ	Риски	не наблюдается риск срыва установленного срока ввода в эксплуатацию объекта.
-------------------	---	--------------------	---	---------------------	--	-------------------------	---	--------------	--