

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 со встроенными
помещениями и паркингом на участке пересечения улиц
Орынбор и №Е357 Есильского района город Астана (пятно 2,3,
2-я очередь строительства)» (без наружных инженерных
сетей)***

**Май
2022 год
г. Нур-Султан**

Индекс: 1-ОИК**Отчетный период мониторинга с «1» мая 2022 г. по «31» мая 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 «Орынбор 2017».**Сроки предоставления:** *ежемесячно к 15-му числу месяца, следующего за отчетным месяцем.***Порядковый номер отчета: №8****Информация по проекту:** «Многофункциональный комплекс со встроенными помещениями и паркингом на участке пересечения улиц Орынбор и №357 Есильского района город Астана (пятно 2,3 2-я очередь строительства)» (без наружных инженерных сетей) заключение от 24 мая 2017 года №01-0248/17.*(наименование и местонахождение объекта)***Общие сроки реализации проекта:****Начало строительного-монтажных работ:** «14» февраля 2022 г.*(согласно уведомлению о начале производства строительного-монтажных работ в уполномоченный орган)***Ввод объекта в эксплуатацию:** «08» августа 2022 г.*(согласно Договору генерального подряда, с учетом консервации объекта)***Нормативный срок строительства:** 6 месяцев*(заключение вневедомственной экспертизы)*

Таблица 1

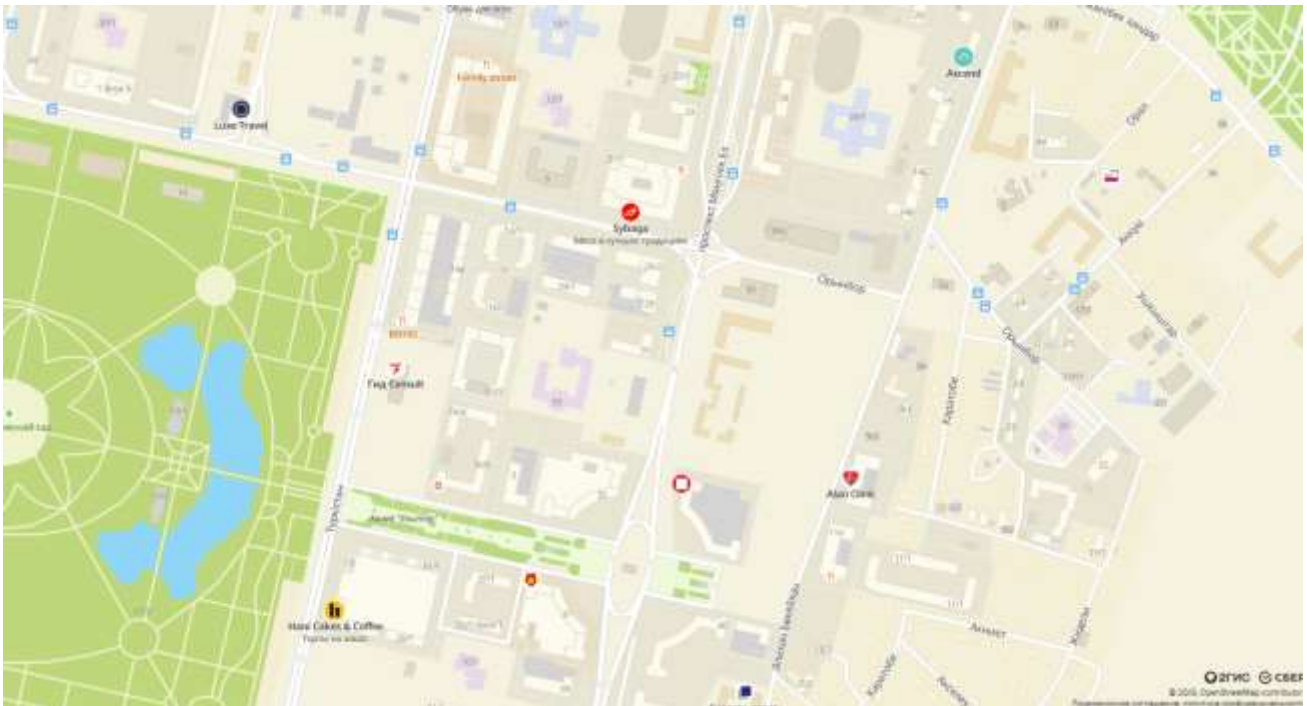
1. Участники проекта:

№ п/п	Участники процесса строительства	Наименование организаций	Основания деятельности и организаци	Взаимоотношения участников по Договору (номер, дата)	ФИО	Должность	Контактные данные (телефон электронная почта)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Заказчик	ТОО «Орынбор 2017».	На основании Устава	Приказ №2 лс от 10.11.2017 г	Ахметов М.Т.	директор	Приемная +7(7172)756-983 f.baigarina@bazis.kz
2	Генеральный подрядчик	ТОО "ОзатКазСтрой"	Лицензия ГСЛ №17010564 от 12.06.2017	ДГП-МЖК-Ор/163 от 11.06.2019	Абдрагимов Э.К	Управляющий директор	e.abdragimov@bazis.kz
3	Авторский надзор	ТОО "DP Engineering Group"	ГСЛ № 006175 от 03.08.2001, I категория	№ОкУ-АЖК-Ор/21 от 08.01.2021	Бонаманко И.Б.	Инженер авторского надзора	+7(7272)777-390 b.ibraimov@bazis.kz +7 701 465 7083

4	Инжиниринговая компания	ТОО «D&J Emporio»	Лицензия №00193	№ДИУ-21-01-004/055 от 23.09.2021 г.	Дюсенов Д.А	директор	8(7172)335090 e-emporio@mail.ru
5	Проектировщик	ТОО "DP Engineering Group"	Лицензия ГСЛ № 006175 от 03.08.2021	ПР-8Га/369 от 01.10.2019.	Ибраимов Б.Т.	Главный инженер проекта	8 701 465 70 83 b.ibraimov@basis.kz

2. Месторасположение (ситуационная схема):

Участок под строительство многофункционального комплекса со встроенными помещениями и паркингом расположен в г. Нур-Султан в районе пересечения улиц Орынбор и №357 Есильского района.



3. Краткое описание проекта (состав объекта):

Жилой дом (пятно 2,3)

Класс жилого здания-IV. 19-ти этажный 1-но секционный жилой дом с техническим подпольем (цокольный этаж) имеет размеры в осях 37,0*16,0 м, высота технического подполья составляет 2,85 м, высота жилых этажей -2,85 м, чердака-1,60 м (в чистоте).

В техническом подполье предусмотрены помещения СС, ВК, тепловой пункт, электрощитовая, свободные помещения предусмотрены самостоятельные выходы непосредственно наружу на планировочную отметку земли. На отметке 1-го этажа предусмотрены арендные помещения для офисов, входы в лестничную клетку и лифтовой холл жилой части здания, колясочная. С 1-19 этажи размещены жилые квартиры. На отметке 1-го этажа предусмотрена колясочная, двойной тамбур при входе. расположение и ориентация жилых квартир обеспечивают непрерывную продолжительность инсоляции не менее 2,5 часа. Жилая секция оборудована незадымляемой лестничной клеткой типа Н1 двумя пассажирскими лифтами грузоподъемностью по 1000 и 450 кг, выполнен выход на кровлю здания.

Внутренняя отделка-водоэмульсионное покрытие, масляная окраска (помещения общего пользования), жилые квартиры-подготовка под чистовую отделку.

Полы-керамогранитные плитки, керамическая плитка (помещения общего пользования), жилые квартиры-подготовка под чистовую отделку.

Окна - алюминиевые, двухкамерные стеклопакеты, закаленные стекла с энергосберегающим покрытием (внутренне стекло).

Двери-деревянные, металлические.

Крыша-чердачная, кровля-сталь листовая толщиной 3 мм, водосток –внутренний.

Наружная отделка-утепленные навесные панели с каркасом из тонколистового оцинкованного профиля с покрытием из стекломагнезитового листа (СМЛ) с последующей тонкослойной декоративной штукатуркой, облицовка стеклом с эмалитовым покрытием.

Цоколь- керомогранит.

Таблица 2

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
ЖК (пятно 2)		
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	II
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота потолков в квартирах	метр (м)	3,0
Этажность зданий	этаж	19
Площадь застройки здания	квадратный метр (м2)	1 292,9
Общая площадь здания	квадратный метр (м2)	9 866,9
Общая площадь квартир	квадратный метр (м2)	7 271,2
Общая площадь мест общего пользования	квадратный метр (м2)	1 767,2
Общая площадь офисного здания	квадратный метр (м2)	828,1
Строительный объем	кубический метр (м3)	37 084,05
Количество машиномест (при наличии)	штук	139
Количество квартир в том числе: <i>однокомнатных</i> <i>двухкомнатных</i> <i>трехкомнатных</i>	штук	Общее кол-во квартир -170, в том числе: 93 58 19
Строительный объем жилого дома (пятно 2)	кубический метр (м3)	33 569,7
Строительный объем офисного здания (пятно 3)	кубический метр (м3)	3 514 ,35
Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2017-2018 гг.,2021-2023 гг.	млн тенге	2374,046
смр	млн тенге	1 870,934
оборудование	млн тенге	48,671
прочие	млн тенге	454,441

5. Анализ исходно-разрешительной документации:

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

- Заключение по рабочему проекту «Многофункциональный комплекс со встроенными помещениями и паркингом на участке пересечения улиц Орынбор и №357 Есильского района город Астана (пятно 1, 1-я очередь строительства)» (без наружных инженерных сетей) – Технические условия:

ГКП «Астана Су Арнасы» от 25 октября 2016 года №3-6/3244 на водоснабжение и канализацию;

АО «Астана-РЭК» от 1 марта 2016 года №5-4-554 на электроснабжение;

ГУ «Управление коммунального хозяйства г.Астаны» от 14 сентября 2015 года №7-09/2846 на отвод ливневых вод с территории с продлением срока действия письмом от 26 августа 2016 года №5214»;

АО «Астана-Теплотранзит от 2 марта 2016 года №1642-11 на отсутствие действующих и проектных тепловых сетей»;

ТОО «BeNetCom» от 26 февраля 2016 года ТУ-111 на проектирование и организацию связи.

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 KZ39REA00246256 от 06.10.2021 г.;

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 исполнительской 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 сроках 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:

Завершены работы по кладке стен внутренних перегородок на 18 этаже. Завершены работы по инженерным сетям водоснабжения, канализации. Продолжаются работы по электроснабжению на 65%. Ведутся работы по отделке с 17-19 этажи. Завершены работы по монтажу оконных и дверных проемов. Возобновлены работы благоустройства: монтаж бордюров на отметку, указанную в рабочем проекте. Продолжаются работы по фасаду здания.

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 объекту, в том числе:	12,60%	5,65%	-6,95%
Конструкции железобетонные	3,86%	0,00%	-3,86%
Архитектурно-строительные решения (АР)	5,40%	5,38%	-0,03%
Отопление вентиляция	1,57%	0,20%	-1,38%
Водопровод канализация	0,46%	0,08%	-0,38%
Электрооборудование, слабые токи	1,31%	0,00%	-1,31%
Лифты	0,00%	0,00%	0,00%
Фасадное освещение	0,00%	0,00%	0,00%

*По плану выполнение работ – 73,15%, факт выполнения работ –67,31%

** Отставание по проекту составляет 5,84%

*** СМР + Прочие (ПИР, экспертиза, АН, ТН) с нарастающим план 69,44%, факт 63,73%.

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
ВСЕГО по проекту в т.ч за отчетный период	-17	17 дней отставания
Конструкции железобетонные	-10	
Архитектурно-строительные решения (АР)	0	
Отопление вентиляция	-3	
Водопровод канализация	-1	
Электрооборудование, слабые токи	-3	
Лифты	0	
Фасадное освещение	0	
Отставание с начала ст-ва	-18	-18 дней отставания с начала строительства

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

2) предложения по возможным способам устранения отставания (при наличии): *нет предложений.*

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.

3) 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):

Статистика (количество) замечаний

Таблица 5

№ 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	1	1	0	-	0
2	По технике безопасности	-	-	-	-	-
3	По качеству строительномонтажных работ, в том числе:	1	1	0	-	0
3.1	Архитектурно-строительный раздел	1	1	0	-	0
3.2	Отопление и вентиляция			-	-	
3.3	Водопровод и канализация			-	-	
3.4	Электрические и слаботочные сети			-	-	
3.5	Благоустройство			-	-	
3.6	Внутриплощадочные сети			-	-	
	Всего	2	2	0	0	0

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

Перечень предписаний, устраненных на дату мониторингового отчета: не выданы.

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): отсутствуют.

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: изменений нет.

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	Всего оплаты	Всего освоение
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Разработка проектно-сметной документации	131 594 370	30 430 569	30 430 569	-	21 580 360	-	21 580 360	52 010 929	52 010 929
2	Прохождение экспертизы	3 036 622	-	-	-	-	-	-	-	-
3	Строительно-монтажные работы и оборудование	2 152 576 280	94 675 515	94 675 515	134 047 900	1 184 141 628	121 675 035	1 354 266 447	1 278 817 143	1 448 941 962
	<i>в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года "О долевом участии в жилищном строительстве" изм. От 09.06.20г. №341-VI</i>	215 257 628	-	-	-	-	-	-	-	-
4	Авторский надзор	22 219 185	-	-	483 333	483 333	483 333	483 333	483 333	483 333
5	Технический надзор нок доп.117654019	64 619 094	3 645 912	3 645 912	-	-	862 805	7 857 924	3 645 912	11 503 837
	Всего по проекту (смета)	2 374 045 552	128 751 997	128 751 997	134 531 233	1 206 205 321	123 021 173	1 384 188 064	1 334 957 318	1 512 940 061
6	Иные расходы	237 404 555	-	-	13 525 597	64 832 2122	13 525 597	64 832 212	64 832 212	64 832 212
	Всего по проекту (смета) и иные расходы	2 611 450 107	128 751 997	128 751 997	148 056 830	1 271 037 533.54	136 546 770	1 449 020 276	1 399 789 530	1 577 772 273

Вывод: инжиниринговая компания подтверждает целевое использование денежных средств.

Таблица 7

Информация по источникам финансирования			
№ п/п	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	12 450 223	452 481 552
1.1	Банк	0	0
1.2	Застройщик	0	219 550 740
1.3	Доход УК	12 450 223	232 930 812
2	Дольщики	68 907 850	1 452 921 507
	Всего:	81 358 073	1 905 403 059
Вывод: 71,92% от общего поступления денежных средств дольщиков			

С начала строительства –93 квартиры, S –3 735 кв.м., заключено ДДУ на сумму –1 552 444 331 тенге, оплачено на сумму 1 452 921 507 проданы через УК-17, через отбасы Банк-76.

Таблица 8

Анализ договоров

№ п/п	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Строительно-монтажные работы	2 152 576 280	2 152 576 280	-
	В т.ч. Договор генерального подряда	839 720 031	839 720 031	-
	Договора поставки материалов, договора аренды техники*	1 312 856 249	1 312 856 249	-
3	Договор оказание услуг авторского надзора	1 208 680	22 219 185	-21 010 505
4	Договор оказание услуг технического надзора	14 097 346	64 619 094	-50 521 748
	В т.ч. ДИУ	10 451 434	60 973 182	-50 521 748
	НОК	3 645 912	3 645 912	-
	* при наличии специальной экономической зоны			
Вывод: договора заключены на стоимость ниже стоимости определенной проектно-сметной документации				

Анализ плана финансирования

Таблица 9

№ 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
	2 374 045 552	234 441 964	134 531 233	99 910 731	1 770 401 357	1 334 957 318	435 444 039

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.

Резюмируя деятельность сторон, участвующих в данном проекте следует отметить следующее:

Продолжаются работы по электроснабжению на 85%. Продолжаются работы по отделке с 17-19 этажи. Ведутся работы по благоустройству территории. Продолжаются работы по фасаду здания.

Требуется ужесточить контроль за пожарной безопасностью, за соблюдением правил техники безопасности, а также за охраной труда согласно СН РК1.03-00-2011 г.

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 и технологического оборудования

Щеднов В.Н. Щеднов

в части инженерных сетей Рагимов Л.И. Рагимов

в части несущих и ограждающих конструкций Суранчиев Е.А. Суранчиев

в части технологического оборудования Садвакасов Б.Е. Садвакасов

в части несущих и ограждающих конструкций Оспан К.Т. Оспан

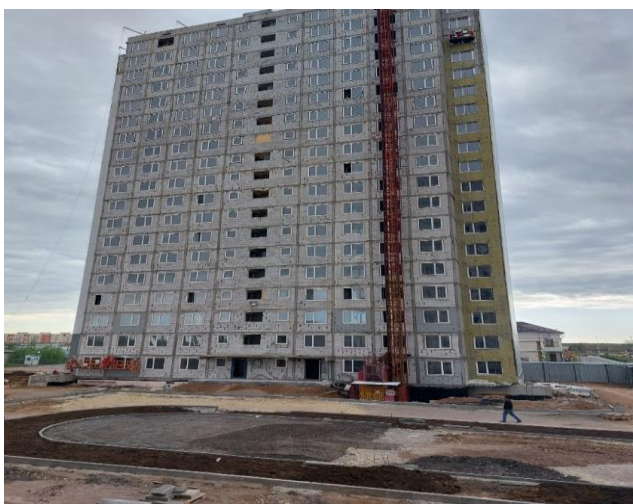
Специалист по учету затрат и контролю за целевым использованием средств:

Ибрагимова А.Т. Ибрагимова. Дата составления отчета «15» июня 2022 г.



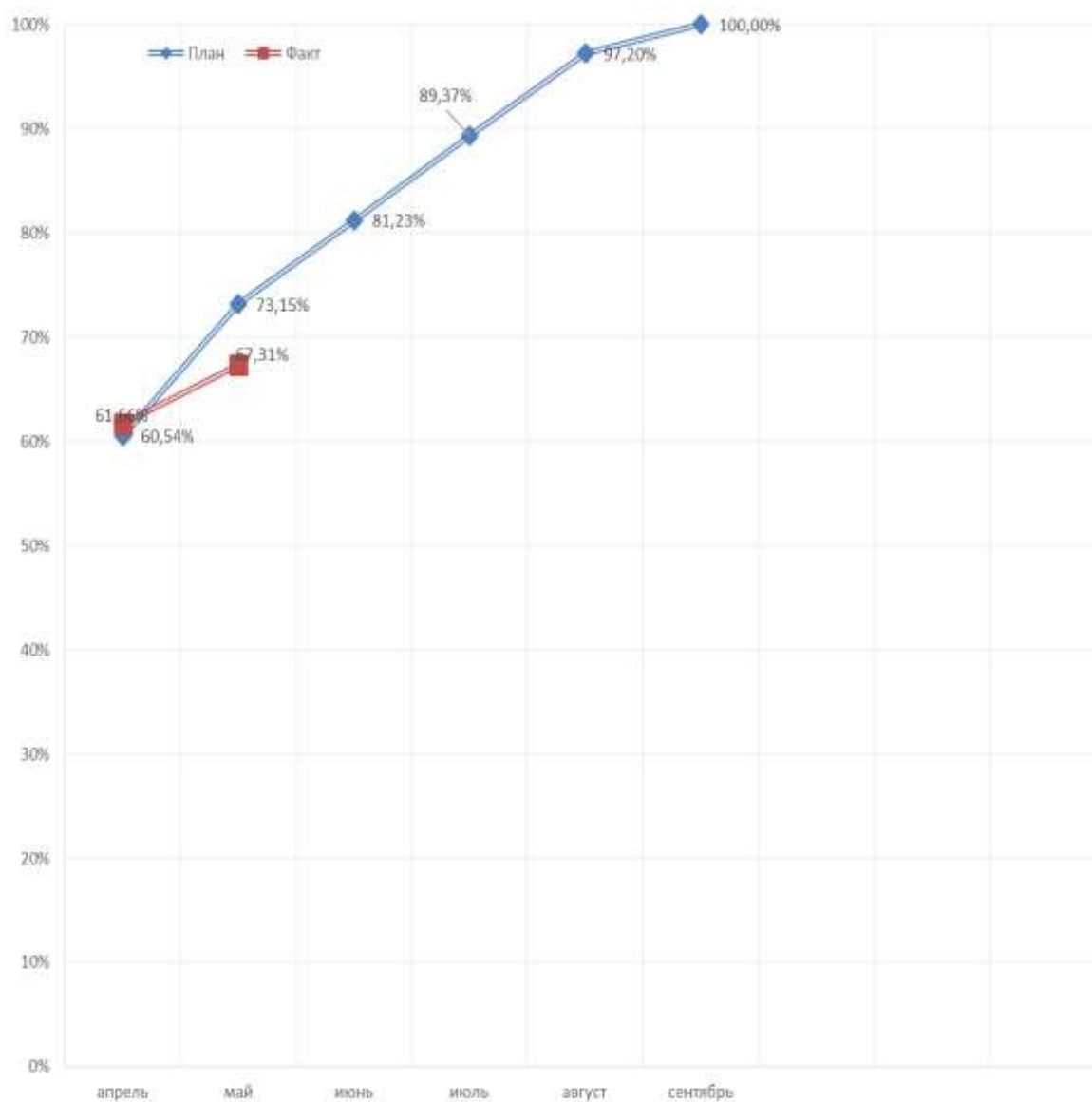
Фотоотчет строительства по проекту «Многофункциональный комплекс со встроенными помещениями и паркингом на участке пересечения улиц Орынбор и № Е357 Есильского района города Астана (пятно 2,3, 2-я очередь строительства)» (без наружных инженерных сетей)

Май 2022



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

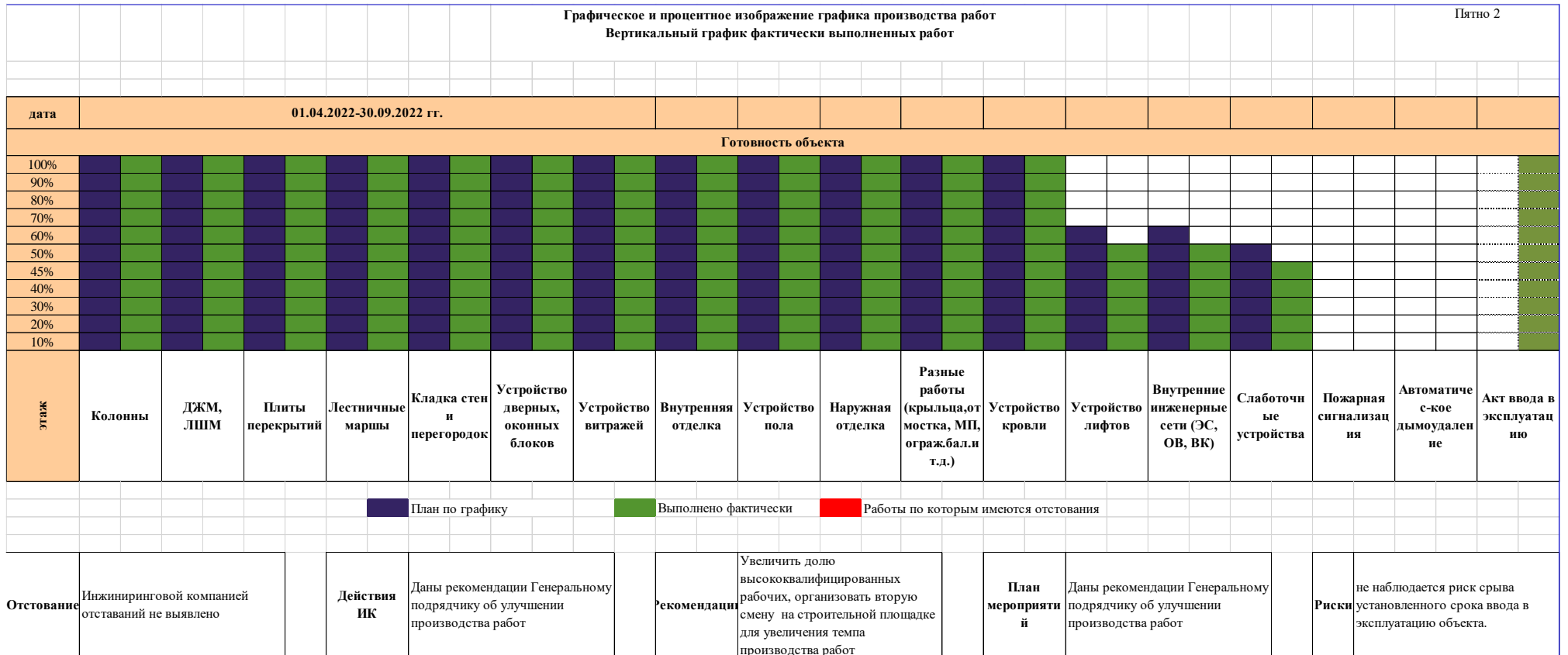
**ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЕ ГРАФИКА
ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ РАБОТ ПО ПЛАНУ ВЫПОЛНЕНИЯ
СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ И ПРОЧИХ РАБОТ НА
01.04.2022-30.09.2022 ГГ.**



НАЧАЛО РАБОТ 2021 ГОД

ОКОНЧАНИЕ РАБОТ 2022 ГОД

Вертикальный график фактически выполненных работ «Пятно 2»



Вертикальный график фактически выполненных работ «Пятно 3»

