



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

«Многофункциональный комплекс «Городской романс» Квартал № 11, в г. Астана, в районе пересечения пр.
Тәуелсіздік (проектируемого), ул. Ш. Қалдаякова и ул. № А13, А19, А33, А34 (проектное наименование). Пятно
5. Блоки 6-2, 3-2*, 5-1*, паркинг (без наружных инженерных сетей)»

Код: null

Отчетный период: 202306

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.06.2023 года по 30.06.2023 года

Периодичность: ежемесячно

Круг лиц представляющих: ТОО "Engineering Services", БИН 130440013597

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО «Euro City-1»

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

Порядковый номер отчета: null/202306

Информация по проекту: «Многофункциональный комплекс «Городской романс» Квартал № 11, в г. Астана, в районе пересечения пр. Тәуелсіздік (проектируемого), ул. Ш. Қалдаякова и ул. № А13, А19, А33, А34 (проектное наименование). Пятно 5. Блоки 6-2, 3-2*, 5-1*, паркинг (без наружных инженерных сетей)»

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2023-01-13 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2024-06-15 года

Нормативный срок строительства: 21 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: № 01-0187/22 от 2022-05-03 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	190440041434 - ТОО «Euro City-1»	Строительство	№ДГП-ГР(Е)/396, от 30.10.2019 года	Стребкова М.А.	Директор	null, null
2	Подрядчик	080840010397 - ТОО «Алаш Капитал»	Подрядные работы	№ДГП-ГР(Е)/396, от 30.10.2019 года	Блажко П.Н	Директор	null, null
3	Авторский надзор	040440008640 - ТОО «Астанагражданпроект»	Проектирование	ДС №2 к Договору №Оку-ГР(Е)/427 , от года	Васильев Д.Ю.	Директор	null, null
4	Инжиниринговая компания	130440013597 - ТОО "Engineering Services"	Инжиниринговые услуги	№ ДИУ-23-01-007-119 , от 05.01.2023 года	Бикбаев К.Н	Директор	null, null
5	Генеральный проектировщик	040440008640 - ТОО «Астанагражданпроект»	Проектирование	ДС №3 к №Оку-ГР(Е)/110, от года	Васильев Д.Ю.	Директор	null, null

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



Площадка строительства Объекта расположена в г. Астана, в районе пересечения пр. Тәуелсіздік (проектируемого), ул. Ш. Қалдаякова и ул. № А13, А19, А33, А34 (проектное наименование). Пятно 5. Блоки 6-2, 3-2*, 5-1*, паркинг (без наружных инженерных сетей и сметной документации)». Корректировка.

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

Блок-секция 3-2* - жилая, угловая, двенадцатизэтажная, односекционная, с подвальным техническим этажом, размерами в осях 21,6х26,55 м.

Блок-секция 5-1* - жилая, рядовая, четырнадцатизэтажная, односекционная, с подвальным техническим этажом, размерами в осях 17,2х31,15 м.

Блок-секция 6-2 - жилая, рядовая, двенадцатизэтажная, односекционная, с подвальным техническим этажом, размерами в осях 16,4х26,1 м.

Высота подвального этажа составляет 3,0 и 4,8 м, высота первого этажа составляет 3,3 и 5,1 м, высота второго-двенадцатого (четырнадцатого) этажей составляет 3,3 м,

В подвальном этаже расположены: техпомещения для прокладки инженерных сетей, тепловой пункт, электрощитовая, санузлы, ПУИ, комнаты хранения инвентаря и техпомещения подвала.

Из подвального этажа предусмотрены обособленные эвакуационные выходы наружу. Из теплового пункта предусмотрено два выхода (один наружу, один через коридор). Тепловой пункт расположен под встроенными помещениями общественного назначения без постоянных рабочих мест.

На первом этаже расположены: встроенные помещения общественного назначения, входные группы жилой части с колясочными, обособленные выходы из подвальных этажей. Из встроенных помещений предусмотрены самостоятельные выходы.

Со второго по двенадцатый (четырнадцатый) этажи расположены квартиры:

Всего 118 квартир, в том числе:

однокомнатных – 13 квартир;

двухкомнатных – 24 квартир;

трехкомнатных – 57 квартир;

четырекомнатных – 24 квартир.

В каждой блок-секции в жилой части предусмотрены незадымляемая лестничная клетка Н1 и два лифта грузоподъемностью 1000 кг и 630 кг.

Крыша – бесчердачная.

Витражи – алюминиевые с однокамерным и двухкамерным стеклопакетом.

Окна – из поливинилхлоридных профилей с однокамерным и двухкамерным стеклопакетом.

Двери – металлические, деревянные.

Наружная отделка:

стены 1-3 этажи – гранит;

стены 4-11(13) – лаймстоун;

стены 12 и тех. этаж – металл (фальц).

Внутренняя отделка квартир и встроенных помещений: улучшенная черновая.

Внутренняя отделка мест общего пользования:

потолок – известковая окраска, водоземлемая окраска;

стены - акриловая окраска, текстурная штукатурка, водоземлемая окраска;

полы – бетонные, бетонные с упрочнителем, керамогранитная плитка.

Паркинг пятно 5 на 318 машиномест подземный одноэтажный, закрытый, пристроенный к жилым блок-секциям. Размеры в осях 107,1х78,0 м. Высота помещений паркинга от пола до низа плиты покрытия составляет 4,05 м

Наружная отделка: стены – гранит.

Внутренняя отделка:

потолок – известковая окраска, водоэмульсионная окраска;

стены – акриловая окраска, водоэмульсионная окраска;

полы – бетонные с упрочнителем, керамогранитная плитка, керамическая плитка.

Конструктивная схема – монолитный безригельный каркас. Прочность, устойчивость и пространственная жесткость здания обеспечивается совместной работой вертикальных колонн (пилонов), стен, горизонтальных дисков перекрытий, а также жестким сопряжением вертикальных конструкций с ростверком. Максимальная сетка пилонов – 5,4х5,1 м. Жилые секции разделены между собой и отделены от паркинга деформационными швами.

Фундамент – комбинированный свайно-плитный.

Сваи – забивные железобетонные сечением 300х300 мм длиной 7 м

Пилоны – монолитные железобетонные сечением 1200х250, 1500х250 мм из бетона класса В25

Плиты перекрытия - монолитные железобетонные толщиной 200 мм из бетона класса В25 по прочности.

Лестницы – сборные железобетонные марши, площадки – монолитные из бетона класса по прочности В25, армированные стержнями класса А400 по ГОСТ 34028-2016.

Заполнение наружных стен - кладка из блоков ячеистого бетона объемным весом 600 кг/м³ ГОСТ 21520-89, на клеевом растворе, толщиной 200 мм, с утеплителем из минераловатных плит и облицовкой из камня типа «Лаймстоун».

Перегородки межквартирные – слоистая кладка толщиной 210 мм из двух слоев блока ячеистого бетона по ГОСТ 21520-89 на клеевом растворе толщиной по 100 мм.

Перегородки межкомнатные – гипсокартонный типа «Knauf» толщиной 100 мм.

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество жилых домов	шт.	3
Этажность зданий	этаж	1,12,14
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	II
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота жилых этажей	метр	3,3
Площадь застройки здания	квадратный метр	6 940,98
Общая площадь здания	квадратный метр	16 117,54
Общая площадь квартир	квадратный метр	12 013,04
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	-
Строительный объем здания	кубический метр	114 119,72
Количество квартир	шт.	118
в том числе: однокомнатные	шт.	13
в том числе: двухкомнатные	шт.	24
в том числе: трехкомнатные	шт.	57
в том числе: четырехкомнатные	шт.	24
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	305
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	3 784,768
в том числе: СМР	миллион тенге	3 011,560
в том числе: оборудование	миллион тенге	128,173
в том числе: прочие	миллион тенге	645,035
Продолжительность строительства	месяц	21

5. Анализ исходно–разрешительной документации

- 1.1. Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ KZ96REA00308377 от 30.11.2022 г.
- 1.2. Акт на земельный участок №03-01-29-13/212 от 06.05.2019г.
- 1.3. Заключение филиала РГП «Госэкспертиза» по рабочему проекту «Многофункциональный комплекс «Городской романс» Квартал № 11, в г. Астана, в районе пересечения пр. Тәуелсіздік (проектируемого), ул. Ш. Қалдаякова и ул. № А13, А19, А33, А34 (проектное наименование). Пятно 5. Блоки 6-2, 3-2*, 5-1*, паркинг (без наружных инженерных сетей и сметной документации)». Корректировка. №01-0187/22 от 03.05.2022г.
- 1.4. Архитектурно-планировочное задание на проектирование, утвержденное Заместителем Руководителя ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений г. Нур-Султан» от 26 марта 2021 года № KZ76VUA00390009
- 1.5. Задание на проектирование от 18.03.2021 г., утвержденное заказчиком;
- 1.6. АО «Астана-РЭК» от 30 мая 2017 года № 5-14-2303 на проектирование и присоединение к электрическим сетям объекта;
- 1.7. АО «Астана-Теплотранзит» от 27 июня 2019 года № 3149-11 «Об изменении и продлении ТУ №5181-2018-АТТ от 16.04.2018г. и №1556-11 от 18.03.2019г. на присоединение к тепловым сетям нагрузок объекта;
- 1.8. ГКП «Астана Су Арнасы» от 02 июля 2019 года № 3-6/1106 на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию;
- 1.9. ТОО «BTcom infocommunications» в г.Астан от 14 декабря 2020 года № 0504-20 на телефонизацию
- 1.10. Эскизный проект (предоставлен в электронном вид);
- 1.11. Рабочий проект (предоставлен в электронном вид);
- 1.1. Сметная документация (предоставлена в электронном вид).

6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации

1.12. Талон о приеме уведомления о начале или прекращении осуществления деятельности или определенных действий KZ96REA003083777 от 30.11.2022 г.

1.13. Уведомление о начале производства строительно-монтажных работ KZ96REA003083777 от 30.11.2022 г.

1.3 Журнал производства работ;

1.4 Журнал забивки свай;

1.5 Журнал бетонных работ;

1.6 Журнал ухода за бетоном;

7. Анализ проектной документации

Дополнительное соглашение №3 от 18.03.2021г. к Договору №Оку-ГР(Е)/110 от 16.04.2019г. на создание проектной документации ТОО «Астанагражданпроект»

На дату составления первого отчета Заказчиком на электронном носителе предоставлены положительные заключения РГП «Госэкспертиза» №01-0187/22 от 03.05.2022г.

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

- утепление фасада;
- монтаж внутренних инженерных сетей;
- внутренняя отделка;
- работы по внутреннему водоснабжению и канализации;
- работы по отоплению и вентиляции;
- электромонтажные работы
- работы по паркингу

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	1.68	0.00	-1.68	30.16	30.16	-0.00
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	2.18	4.01	1.83	8.72	22.29	13.57
3	Отопление вентиляция	0.37	0.59	0.21	2.24	4.78	2.54
4	Водопровод канализация	0.18	0.41	0.23	1.07	2.26	1.19
5	Электрооборудование, слабые токи	0.29	0.99	0.70	1.58	1.90	0.33
6	Лифты	0.21	0.00	-0.21	0.21	0.00	-0.21
7	Паркинг	1.53	0.46	-1.08	14.65	21.15	6.50
8	Благоустройство	0.00	0.03	0.03	0.00	0.19	0.19
9	Всего (только СМР)	6.44	6.49	0.04	58.64	82.74	24.10
10	Прочее	0.16	0.45	0.29	3.31	3.38	0.07
11	Всего (СМР + Прочее)	6.15	6.48	0.33	57.80	80.26	22.46

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	-8	0	
Архитектурно-строительные решения (АР)	9	34	
Отопление вентиляция	1	6	
Водопровод канализация	1	3	
Электрооборудование, слабые токи	3	1	
Лифты	-1	-1	
Паркинг	-5	16	
Благоустройство	0	0	
Прочее	0	0	
Итого	0	59	

9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

В отчетном периоде серьезные недостатки и дефектов в СМР не выявлено.

Причины возникновения выявленного замечания — не имеется.

На постоянной основе проводится мероприятия по контролю качества строительно-монтажных работ (включая виды: входной, операционный и приемочный).

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:	1	1	0	0	0
3.1	Конструкции железобетонные	0	0	0	0	0
3.2	Общестроительные работы АР	1	1	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	1	1	0	0	0

3) Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета

В отчетном периоде было выдано одно предписание, которое устранили в срок.

В связи с этим не устраненных на дату мониторингового отчета предписаний нет

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

За отчетный период имеются незначительные замечания, т.е. не влияющее на несущую способность и эксплуатационные качества.

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): Проблем, ведущих к ухудшению качества работ на дату составления отчета, не имеется. Анализ результатов устранения недостатков, установленных в предыдущий период (приведенных в отчете за предыдущий отчетный период): замечаний нет

11. Сведения об изменениях на Объекте

За отчетный период в рабочей документации изменений не было;

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

За отчетный период дополнительных (непредвиденных) работ не возникало;

Сведения об изменениях графиков производства работ: не было.

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	140 481 293.12	36 379 319.79	36 379 319.79	0.00	0.00	0.00	0.00	36 379 319.79	36 379 319.79
2	Экспертиза	3 795 229.76	3 308 870.88	3 308 870.88	0.00	0.00	0.00	0.00	3 308 870.88	3 308 870.88
3	СМР и оборудование	3 516 501 086.60	527 781 633.00	527 781 633.00	204 663 671.89	1 561 024 188.99	228 105 795.38	2 381 895 161.56	2 088 805 821.99	2 909 676 794.56
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	351 650 108.66			0.00	82 956 181.00	6 331 402.44	66 112 905.28	82 956 181.00	66 112 905.28
4	Авторский надзор	31 784 783.52			0.00	504 570.00	0.00	504 570.00	504 570.00	504 570.00
5	Технический надзор	92 205 736.00	45 327 044.00	45 327 044.00	16 979 814.43	16 979 814.43	2 688 339.01	28 071 806.20	62 306 858.43	73 398 850.20
	Всего СМР	3 784 768 129.00	612 796 867.67	612 796 867.67	221 643 486.32	1 578 508 573.42	230 794 134.39	2 410 471 537.76	2 191 305 441.09	3 023 268 405.43
6	Иное	378 476 812.90			20 880 901.00	67 209 623.92	20 880 901.00	67 209 623.92	67 209 623.92	67 209 623.92
	Всего СМР и Иное	4 163 244 941.90	612 796 867.67	612 796 867.67	242 524 387.32	1 645 718 197.34	251 675 035.39	2 477 681 161.68	2 258 515 065.01	3 090 478 029.35

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	189 000.00	46 089 435.85
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	189 000.00	45 032 729.96
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	1 056 705.89
2.1	Бронь ДДУ	0.00	0.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	0.00
2.2	ДДУ	327 188 465.00	2 046 630 451.00
	ВСЕГО	327 377 465.00	2 092 719 886.85

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	37	4 026.30	2 426 381 513.00	1 927 004 924.00
2	Коммерческие помещения	0	0.00	0.00	0.00
3	Паркинг	43	606.95	129 891 350.00	119 625 527.00
4	Кладовое помещение	0	0.00	0.00	0.00
	Всего	80	4 633.25	2 556 272 863.00	2 046 630 451.00

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	3 516 501 086.60	3 516 501 086.60	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *	2 119 224 059.00	2 119 224 059.00	0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	14 857 748.00	31 784 783.52	16 927 035.52
	в т.ч. ДАУ	14 857 748.00	31 784 783.52	16 927 035.52
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	80 550 573.00	92 205 736.00	11 655 163.00
	в т.ч. ДИУ	35 223 529.00	46 878 692.00	11 655 163.00
	НОК	45 327 044.00	45 327 044.00	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	3 784 768 129.00	205 921 588.53	221 643 486.32	15 721 897.79	2 358 563 427.57	2 191 305 441.09	-167 257 986.48

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. По стоимости строительно-монтажных работ – работы велись в пределах стоимости проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы. В отчетном периоде СМР по строительству объекта выполнялись в среднем темпе, СМР соответствуют требованиям утвержденной рабочей документации. Нецелевого использования денежных средств дольщиков не зафиксировано. Замечания устраняются в срок. На постоянной основе проводятся мероприятия по контролю качества работ по наружной отделке стен, монтажу внутренних инженерных сетей и внутренней отделке (включая виды: входной, операционный и приемочный). Рекомендации от инжиниринговой компании: увеличить количество рабочей силы, продолжить мероприятия по контролю качества выполняемых работ.

Состав инжиниринговой компании:

Директор ТОО «Engineering Services» - Бикбаев К.Н.

Эксперт технического надзора ТОО «Engineering Services» - Эм Э.В.

Эксперт технического надзора ТОО «Engineering Services» - Берсембаев Д.М.

Эксперт технического надзора ТОО «Engineering Services» - Куздибаев А.А.

Специалист по учету затрат ТОО «Engineering Services» - Шарапатова А.А.

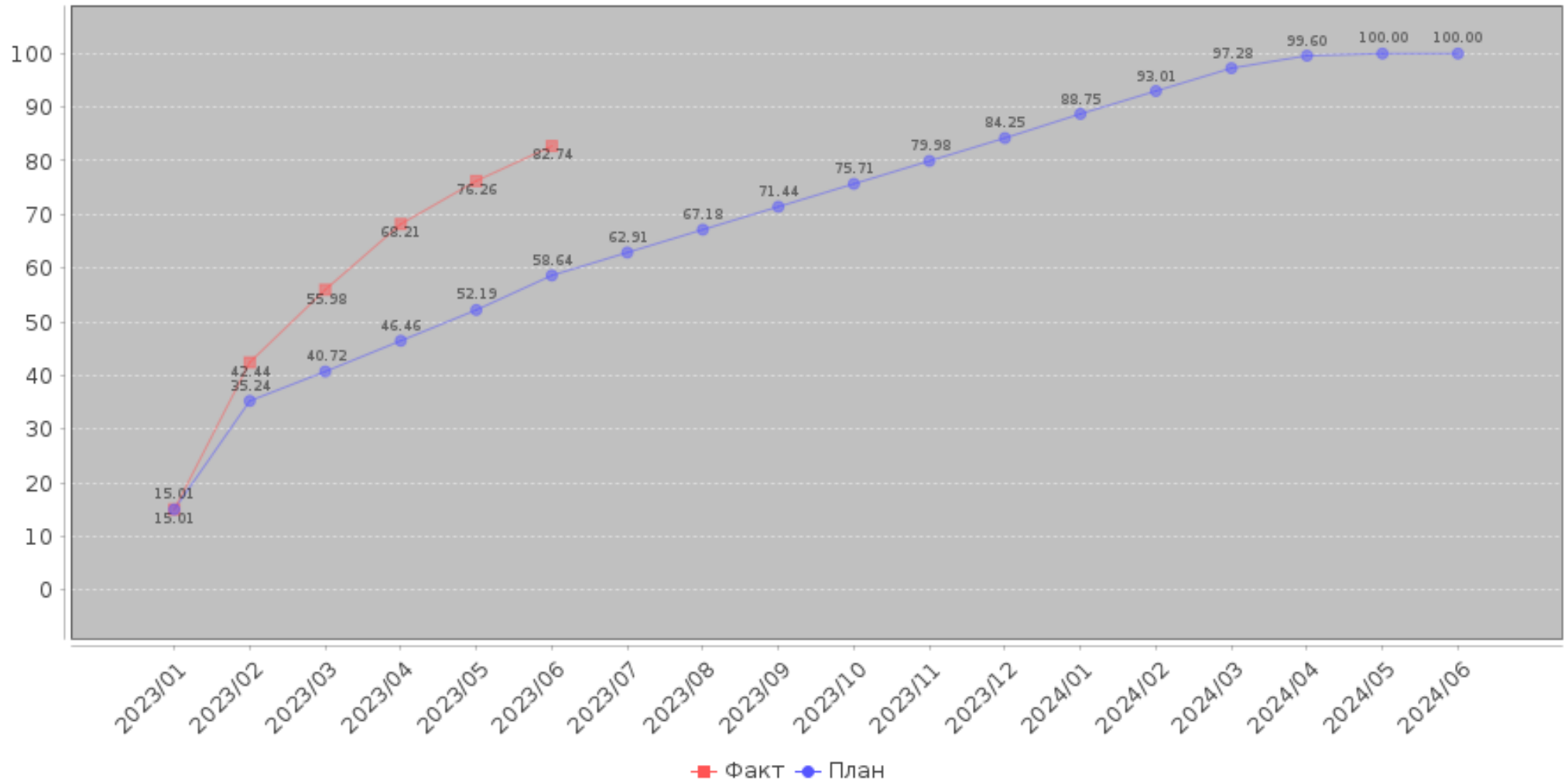
Дата составления отчета «_15_» __июля__2023 г

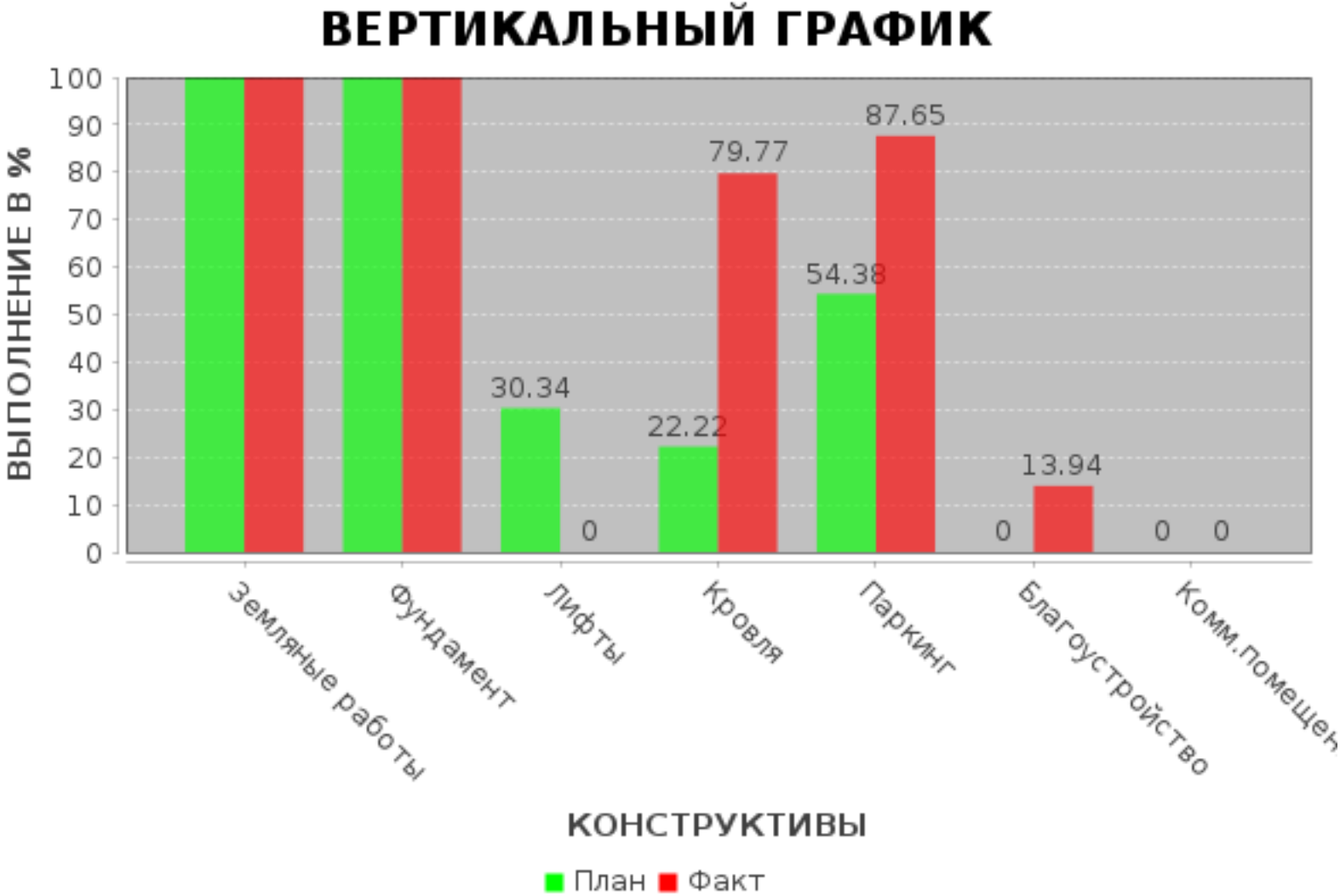
1. Участники проекта

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	961008451026 - ШАРАПАТОВА АЙГЕРИМ АДILКЕРЕЙЕВНА		NEW	
2	HEAD	800728000769 - БИКБАЕВ КАРИМЖАН НУРГАЛЕЕВИЧ		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	771225301469 - БЕРСЕМБАЕВ ДАУЛЕТ МАРАТОВИЧ		NEW	
4	TECHNICAL_SUPERVISION	870527351377 - КУЗДИБАЕВ АҚЖОЛ АҚБЕРГЕНОВИЧ		NEW	
5	TECHNICAL_SUPERVISION	960830350078 - МЕНДЫГАЛИЕВ АЗАМАТ ЕРЛАНУЛЫ		NEW	

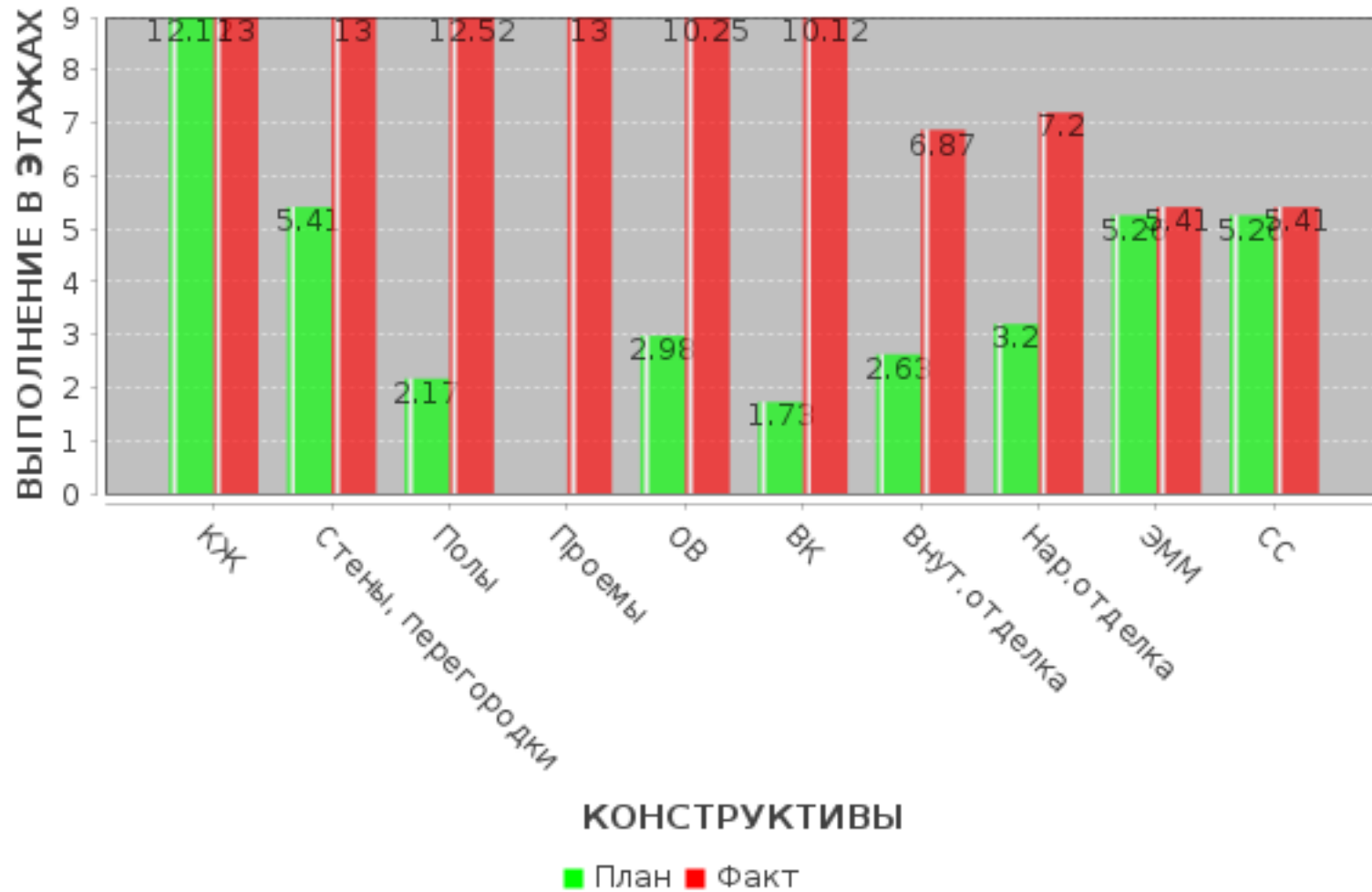


ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ





ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период









Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	17.07.2023 12:03	ШАРАПАТОВА АЙГЕРИМ АДILКЕРЕЙЕВНА	Отправка отчета
2	17.07.2023 12:03	ШАРАПАТОВА АЙГЕРИМ АДILКЕРЕЙЕВНА	Отчет подписан
3	18.07.2023 04:30	БИКБАЕВ КАРИМЖАН НУРГАЛЕЕВИЧ	Отчет подписан
4	18.07.2023 04:37	БЕРСЕМБАЕВ ДАУЛЕТ МАРАТОВИЧ	Отчет подписан
5	18.07.2023 04:42	МЕНДЫГАЛИЕВ АЗАМАТ ЕРЛАНУЛЫ	Отчет подписан
6	18.07.2023 07:35	null null null	Отчет подписан
7	26.07.2023 09:22	АРМИС ДАРХАН null	Отчет согласован