



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

«Многофункциональный жилой комплекс «Городской романс» Квартал № 10, расположенный по адресу: г. Нур-Султан, район пересечения пр. Тәуелсіздік (проектируемого), ул. Ш. Қалдаяқова и улиц с проектными наименованиями № А13, № А19, № А33, № А34. Блок 4, 11. (Без наружных инженерных сетей и благоустройства)»

Код: ДС №2 к ДПГ-21-01-001/058

Отчетный период: Февраль 2023 года

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.02.2023 года по 28.02.2023 года

Периодичность: ежемесячно

Круг лиц представляющих: ТОО "D&J EMPORIO", БИН 081240016084

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО "Восточный квартал"

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

Порядковый номер отчета: ДС №2 к ДПГ-21-01-001/058/202302

Информация по проекту: «Многофункциональный жилой комплекс «Городской романс» Квартал № 10, расположенный по адресу: г. Нур-Султан, район пересечения пр. Тәуелсіздік (проектируемого), ул. Ш. Қалдаяқова и улиц с проектными наименованиями № А13, № А19, № А33, № А34. Блок 4, 11. (Без наружных инженерных сетей и благоустройства)»

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2021-09-01 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2023-09-08 года

Нормативный срок строительства: 26 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: № 01-0273/21 от 2021-05-26 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	190440041404 - ТОО "Восточный квартал"	Устав от 01.06.2017г	№ДИУ-21-01-004/068 , от 12.11.2021 года	Чернега А.Н.	директор	null, null
2	Подрядчик	080840010397 - ТОО "Алаш Капитал"	Лицензия:0003792	№ДГП-ГР(ВК)/838., от 25.09.2020 года	Блажко П.Н.	директор	null, null
3	Авторский надзор	00540001174 - ТОО "DP Engineering Group"	ГСЛ № 006175;ГСЛ № 006175, 09. 12.2019	ОкУ-гр/вк/535, от 09.12.2019 года	Жакупов Р.С.	директор	null, null
4	Инжиниринговая компания	081240016084 - ТОО "D&J EMPORIO"	Лицензия №00193	№ДИУ-21-01-004/068 , от 12.11.2021 года	Дюсенов Данияр Алшынович	директор	null, null
5	Генеральный проектировщик	00540001174 - ТОО "DP Engineering Group"	ГСЛ № 006175	ПР-ГР10/450 , от 25.11.2019 года	Романов Ю.А	директор	null, null

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

«Многофункциональный жилой комплекс «Городской романс» Квартал № 10, расположенный по адресу: г. Нур-Султан, район пересечения пр. Тәуелсіздік (проектируемого), ул. Ш. Қалдаяқова и улиц с проектными наименованиями № А13, № А19, № А33, № А34. Блоки 4,11». (Без наружных инженерных сетей и благоустройства) Жилой дом (блоки 4,11)

Площадка предназначена под строительство многофункционального жилого комплекса «Городской романс» квартал № 10 на пересечении ул. Калдаякова и проспекта Тауелсиздик в г. Нур-Султан. План организации рельефа разработан на основании топографической съемки с учетом прилегающей территории, и обеспечения отвода поверхностных вод с территории участка проектируемым уклоном на проезжую часть дороги, затем на проезжую часть прилегающих улиц.

На проектируемой территории размещены жилой блок и паркинг, пристроенный к жилому дому на уровне первого этажа. Размещение и ориентация жилых зданий обеспечивают нормативную продолжительность инсоляции жилых помещений и территории в соответствии с нормами проектирования. В рабочем проекте запроектированы жилые блоки 4,11 и пристроенный надземный паркинг, эксплуатируемая кровля которого является дворовым пространством для жилого дома. Проезды, подъезды и стоянки для автомобилей покрыты асфальтобетоном, тротуары выложены брусчаткой.

Озеленение территории решено посредством посадки деревьев, кустарников, устройства газонов и цветников. Обеспечена возможность передвижения маломобильных групп населения по территории, доступ в здание и на специально обозначенные места в автостоянке.

Предусмотрена площадка для установки контейнеров твердых бытовых отходов.

Предусмотрены открытые автостоянки на 10 машиномест, в том числе машиноместа для маломобильных групп населения. Обеспечение машиноместами жильцов и гостей соответствует классу жилья IV. Паркинг предусмотрен отдельным проектом. Обеспечена возможность передвижения маломобильных групп населения по территории, а также доступ в здание и на специально обозначенные места в автостоянке.

Система высот- балтийская.

Система координат-местная.

Блок 4,11.

Класс жилья – IV. Класс функциональной пожарной опасности Ф1.3.

Жилой блок 4,11 – односекционные, десятиэтажные с бесчердачным этажом прямоугольной формы в плане размерами в осях (А-К x 1-8) 24,0-25,1 м.

Высота первого этажа составляет 4,9 м, со второго по десятый этаж – 3,3 м, помещений жилых этажей 3,0 м.

На первом этаже жилого блока предусмотрены технические помещения: вентиляционная, электрощитовая, санузлы, коридор, тамбуры, тамбур-шлюз, офисные помещения, помещения общественного пользования, встроенный паркинг.

На втором этаже предусмотрены: жилые квартиры, лифтовой холл, тамбур, коридор, вестибюль с выходами из них наружу на уровень эксплуатируемой кровли паркинга. С 3-го по 10-й этажи запроектированы жилые квартиры. В блоке запроектирован выход на кровлю из надстройки лестничной клетки. В жилых блоках предусмотрены одно-, двух-, трех-, четырехкомнатные квартиры. Всего запроектировано 108 квартир.

В блок над жилым этажом запроектирован вентилируемый холодный чердак. Крыша принята условно плоская с внутренним водостоком.

Для вертикальной связи и эвакуации жителей при чрезвычайных ситуациях в жилых блоках предусмотрена незадымляемая лестница типа Н-1. Приняты два лифта грузоподъемностью 630 и 1000 кг с остановками на всех жилых этажах.

Внутренние межквартирные стены толщиной 240 мм выполнены из теплблоков с двух сторон толщиной 100 мм, внутри предусмотрена звукоизоляционная прокладка толщиной 40 мм. В квартирах толщина перегородок, выполненных из теплблоков, составляет 100 мм, толщина гипсокартонной перегородки со звукоизоляцией составляет 75 мм. В санузлах толщина перегородок составляет 75 мм и выполнена из гипсокротона со звукоизоляцией из цементно-полимерного покрытия. Естественное освещение и проветривание помещений осуществляется посредством окон с открывающимися створками.

Наружная отделка:

цоколь – облицовка гранитом;

стены фасадов – облицовка травертином, навесной фасад из керамической плитки типа «GREATON»;

окна фасадные – оконные блоки ПВХ по ГОСТ 30674-99 с двухкамерными стеклопакетами с энергосберегающим остеклением;

окна фасадные на лоджиях- оконные блоки ПВХ по ГОСТ 30674-99 с однокамерными стеклопакетами с энергосберегающим остеклением;

витражи – алюминиевый профиль с двухкамерным стеклопакетом с энергосберегающим остеклением;

наружные балконные двери – металлопластиковые, индивидуальные, с однокамерными стеклопакетами, с энергосберегающим остеклением;

двери – алюминиевые по ГОСТ 21519-2003, металлические утепленные;

кровля – мягкая рулонная наплавляемая;

крыша – π бесчердачная вентилируемая, плоская, с внутренним водостоком;

крыльца – облицовка гранитом с шероховатой поверхностью, тротуарной плиткой.

отмостка – тротуарная плитка.

Внутренняя отделка: (помещения общего пользования)

потолки – окраска вододисперсионной краской, подвесной потолок типа «Армстронг»;

стены – окраска вододисперсионной краской, декоративная штукатурка, керамическая

плитка;

двери – металлические по ГОСТ 31173-2003, деревянные по ГОСТ 6629-88;

полы – керамическая плитка, керамогранитная плитка с шероховатой поверхностью, бетонные, линолеум.

Внутренняя отделка: (помещений жилья)

потолки – подготовка под финишную отделку;

стены – оштукатуренные;

двери – металлические по ГОСТ 31173-2003;

полы – цементнопесчаная стяжка раствором М150.

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Количество жилых домов	шт.	2
Этажность зданий	этаж	10
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	II
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота жилых этажей	метр	3,3
Площадь застройки здания	квадратный метр	644,2
Общая площадь здания	квадратный метр	5 153,4
Общая площадь квартир	квадратный метр	5 153,4
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	0
Строительный объем здания	кубический метр	23 832,0
Количество квартир	шт.	54
в том числе: однокомнатные	шт.	9
в том числе: двухкомнатные	шт.	19
в том числе: трехкомнатные	шт.	18
в том числе: четырехкомнатные	шт.	8
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	3 158,014
в том числе: СМР	миллион тенге	2 533,573
в том числе: оборудование	миллион тенге	90,238
в том числе: прочие	миллион тенге	534,203
Продолжительность строительства	месяц	26

5. Анализ исходно–разрешительной документации

1) Перечень имеющейся документации и согласований:

- Задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 25 ноября 2019 года;
- Акт на право временного возмездного (долгосрочного, краткосрочного) землепользования (аренды) с площадью земельного участка 3,0571 га) изготовлен Департаментом земельного кадастра и технического обследования недвижимости
- филиал НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Астана выдана от 21 февраля 2018 года № 02-01-10-12/363;
- архитектурно-планировочное задание на проектирование, утвержденное главным архитектором г. Нур-Султан от 27 января 2020 года № KZ19VUA00173367;
- эскизный проект, согласованный главным архитектором г. Нур-Султана от 16 сентября 2019 года № KZ70SEP00005813;
- топографическая съемка в масштабе 1:500 от 15.10.2019 г., выполненная ТОО «Астанагорархитектура».

Технические условия:

АО «Астана-Теплотранзит» от 3.02.2020 г. № 483-11 на присоединение к тепловым сетям;
ГКП «Астана Су Арнасы» от 13 января 2020 года № 3-6/25 на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию;

ГУ «Управление топливно-энергетического комплекса и коммунального хозяйства г. Нур-Султан» от 31 января 2020 года № ПО.2020.0000785 УТЭКиКХ на проектирование и строительство сетей ливневой канализации;

АО «Астана - Региональная Электросетевая Компания» от 26.06.2014 г. №5-14-2029 и изменениями от 30.01.2020 г. №5-А-14-174 на проектирование и присоединение к электрическим сетям;

филиал ТОО «BTcom infocommunications» от 8.01.2020 г. №2712/3 исх. №0014-20 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

1.1. Талон о приеме уведомления ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан» входящий номер KZ08REA00240509 от 07.09.2021г;

1.2. Журнал технического надзора;

1.3. Журнал авторского надзора;

1.4. Журнал ОТ и ТБ;

1.5. Журнал производства работ;

1.6. Журнал бетонных работ;

1.7. Журнал ухода за бетоном;

1.8. Акт освидетельствования и приемки котлована.

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.

ТОО «BAZIS Engineering», г. Нур-Султан (государственная лицензия ГСЛ № 006175 с приложениями, выданная 9 декабря 2019 г., ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Астаны» Акимат города Астаны.)

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

Блок 4:

Продолжаются работы по фасаду. Продолжаются работы по внутренней отделке стен. Продолжаются работы по кровле. Ведутся электромонтажные работы, а также работы по внутренним инженерным сетям. Продолжаются кровельные работы.

Блок 11:

Продолжаются работы по фасаду. Продолжаются работы по внутренней отделке стен. Продолжаются работы по кровле. Ведутся электромонтажные работы, а также работы по внутренним инженерным сетям. Продолжаются кровельные работы.

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	37.27	36.24	-1.03
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	3.36	2.88	-0.48	21.82	39.48	17.66
3	Отопление вентиляция	0.43	0.15	-0.28	3.84	5.12	1.27
4	Водопровод канализация	0.22	0.27	0.05	1.94	2.80	0.86
5	Электрооборудование, слабые токи	0.42	0.35	-0.07	2.82	4.72	1.90
6	Лифты	0.27	0.09	-0.17	0.80	1.37	0.57
7	Паркинг	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	Благоустройство	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	Всего (только СМР)	4.68	3.74	-0.95	68.50	89.74	21.24
10	Прочее	0.18	0.08	-0.10	3.27	2.61	-0.67
11	Всего (СМР + Прочее)	4.57	3.58	-0.99	67.45	86.68	19.23

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	-7	
Архитектурно-строительные решения (АР)	-3	125	
Отопление вентиляция	-2	9	
Водопровод канализация	0	6	
Электрооборудование, слабые токи	0	13	
Лифты	-1	4	
Паркинг	0	0	
Благоустройство	0	0	
Прочее	0	0	
Итого	-6	150	

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) 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

	Всего	0	0	0	0	0
--	--------------	----------	----------	----------	----------	----------

3) Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета

Перечень предписаний, устраненных на дату мониторингового отчета: нет.

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

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

Финансирование смр и тмц осуществляется за счет с/с

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	50 235 459.68	11 267 166.95	11 267 166.95	0.00	1 947 192.10	0.00	1 947 192.10	13 214 359.05	13 214 359.05
2	Экспертиза	2 770 125.12	2 770 125.12	2 770 125.12	0.00	0.00	0.00	0.00	2 770 125.12	2 770 125.12
3	СМР и оборудование	2 028 118 265.00	36 178 117.00	36 178 117.00	0.00	1 509 692 855.99	75 798 815.58	1 783 789 144.15	1 545 870 972.99	1 819 967 261.15
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	202 811 826.50			0.00	202 811 826.50	7 717 549.27	181 618 677.04	202 811 826.50	181 618 677.04
4	Авторский надзор	21 472 962.56			0.00	1 786 256.00	0.00	1 786 256.00	1 786 256.00	1 786 256.00
5	Технический надзор	62 210 955.52			0.00	27 884 182.23	1 790 644.54	38 630 382.83	27 884 182.23	38 630 382.83
	Всего СМР	2 164 807 767.88	50 215 409.07	50 215 409.07	0.00	1 541 310 486.32	77 589 460.12	1 826 152 975.08	1 591 525 895.39	1 876 368 384.15
6	Иное	216 480 776.79			133 555.42	18 324 439.62	133 555.42	18 324 439.62	18 324 439.62	18 324 439.62
	Всего СМР и Иное	2 381 288 544.67	50 215 409.07	50 215 409.07	133 555.42	1 559 634 925.94	77 723 015.54	1 844 477 414.70	1 609 850 335.01	1 894 692 823.77

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	-1 381 382.12	368 852 643.73
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	-1 381 382.12	367 546 213.69
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	1 306 430.04
2.1	Бронь ДДУ	0.00	0.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	0.00
2.2	ДДУ	86 604 680.00	3 225 035 637.00
	ВСЕГО	85 223 297.88	3 593 888 280.73

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	82	6 673.10	3 572 940 601.00	3 225 035 637.00
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	82	6 673.10	3 572 940 601.00	3 225 035 637.00

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	841 121 296.00	841 121 296.00	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *	1 186 996 969.00	1 186 996 969.00	0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	16 007 520.00	21 472 963.00	5 465 443.00
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	43 547 668.86	62 210 956.00	18 663 287.14
	в т.ч. ДИУ			0.00
	НОК			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	2 164 807 767.88	89 317 138.57	0.00	-89 317 138.57	1 525 155 906.41	1 591 525 895.39	66 369 988.98

13. Заключение

Продолжаются работы по фасаду. Продолжаются работы по внутренней отделке стен. Продолжаются работы по кровле. Ведутся электромонтажные работы, а также работы по внутренним инженерным сетям. Продолжаются кровельные работы.

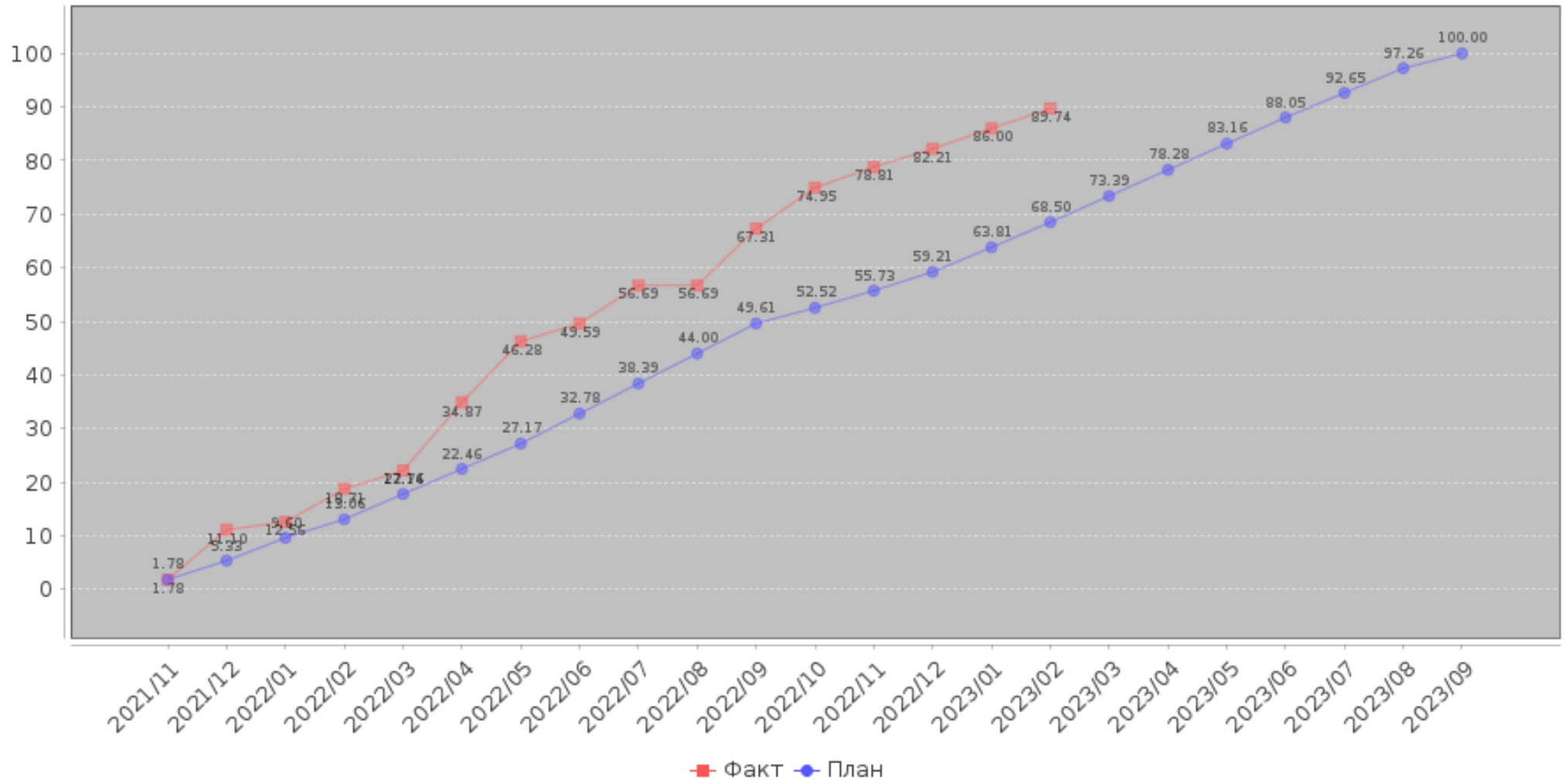
1. Участники проекта

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	TECHNICAL_SUPERVISION	630311350434 - ЩЕДНОВ ВАСИЛИЙ НИКОЛАЕВИЧ		NEW	
2	HEAD	790417301107 - ДЮСЕНОВ ДАНИЯР АЛШЫНОВИЧ		NEW	
3	INITIATOR	901009450617 - ИБРАГИМОВА АЙГАНЫМ ТУЛЕГЕНОВНА		NEW	

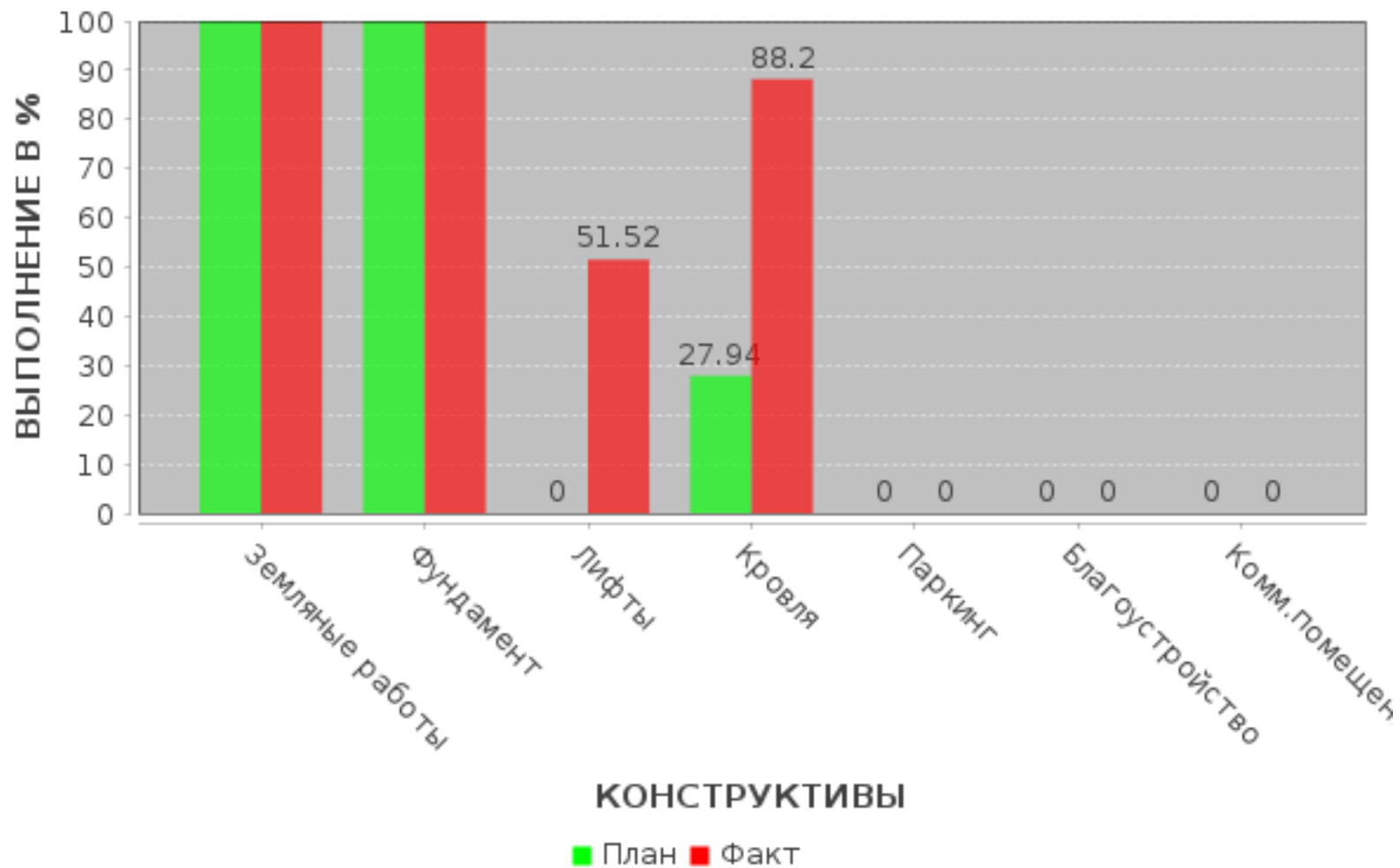


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

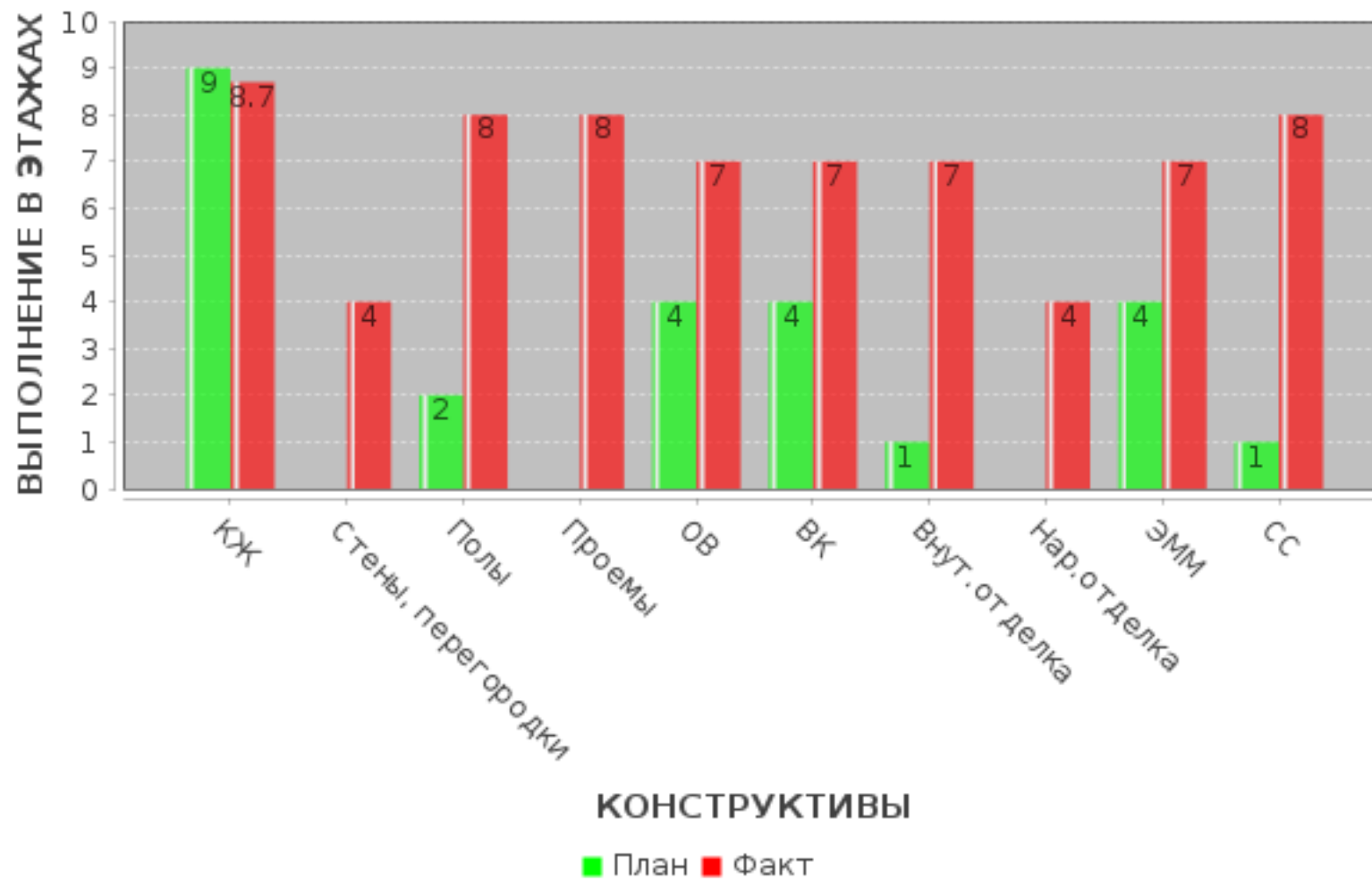
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК

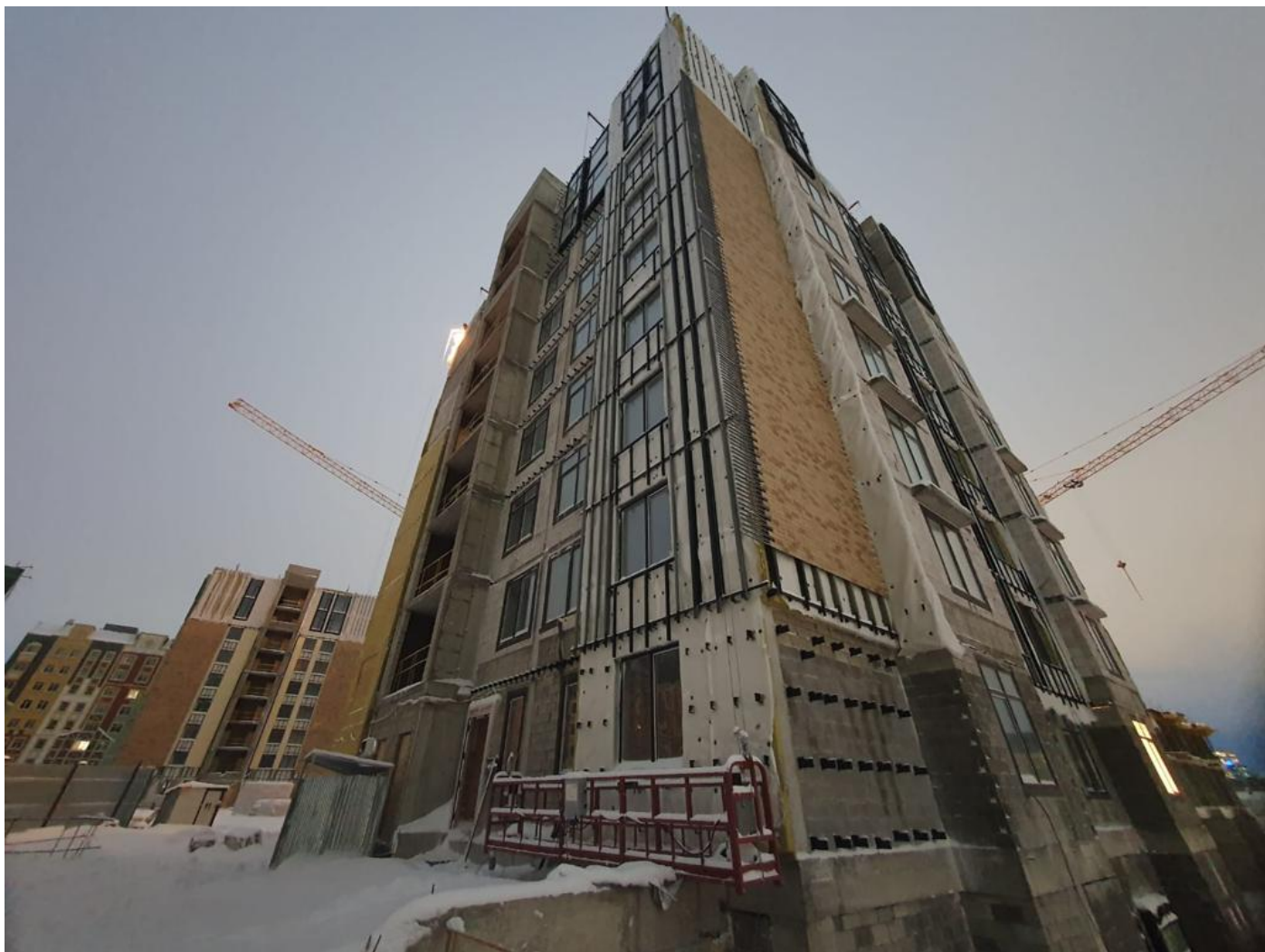


ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период











Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
---	------	-----	-------------