



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

«Жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу город Нур-Султан ул. Достык участок № 8; 8/2» в квадрате улиц Достык, Сауран, Сыганак»,
IV-очередь строительства, пятна 1, 2, 3, 4»
(без наружных инженерных сетей)»

Код: № ДПГ-20-01-001/037

Отчетный период: Декабрь 2022 года

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.12.2022 года по 31.12.2022 года

Периодичность: ежемесячно

Круг лиц представляющих: ТОО "Астана-Технадзор", БИН 120840001080

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО ««Dostyk Land».

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

Порядковый номер отчета: № ДПГ-20-01-001/037 /202212

Информация по проекту: «Жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом, расположенный по адресу город Нур-Султан ул. Достык участок № 8; 8/2» в квадрате улиц Достык, Сауран, Сыганак», IV-очередь строительства, пятна 1, 2, 3, 4» (без наружных инженерных сетей)»

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2022-09-13 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2023-12-31 года

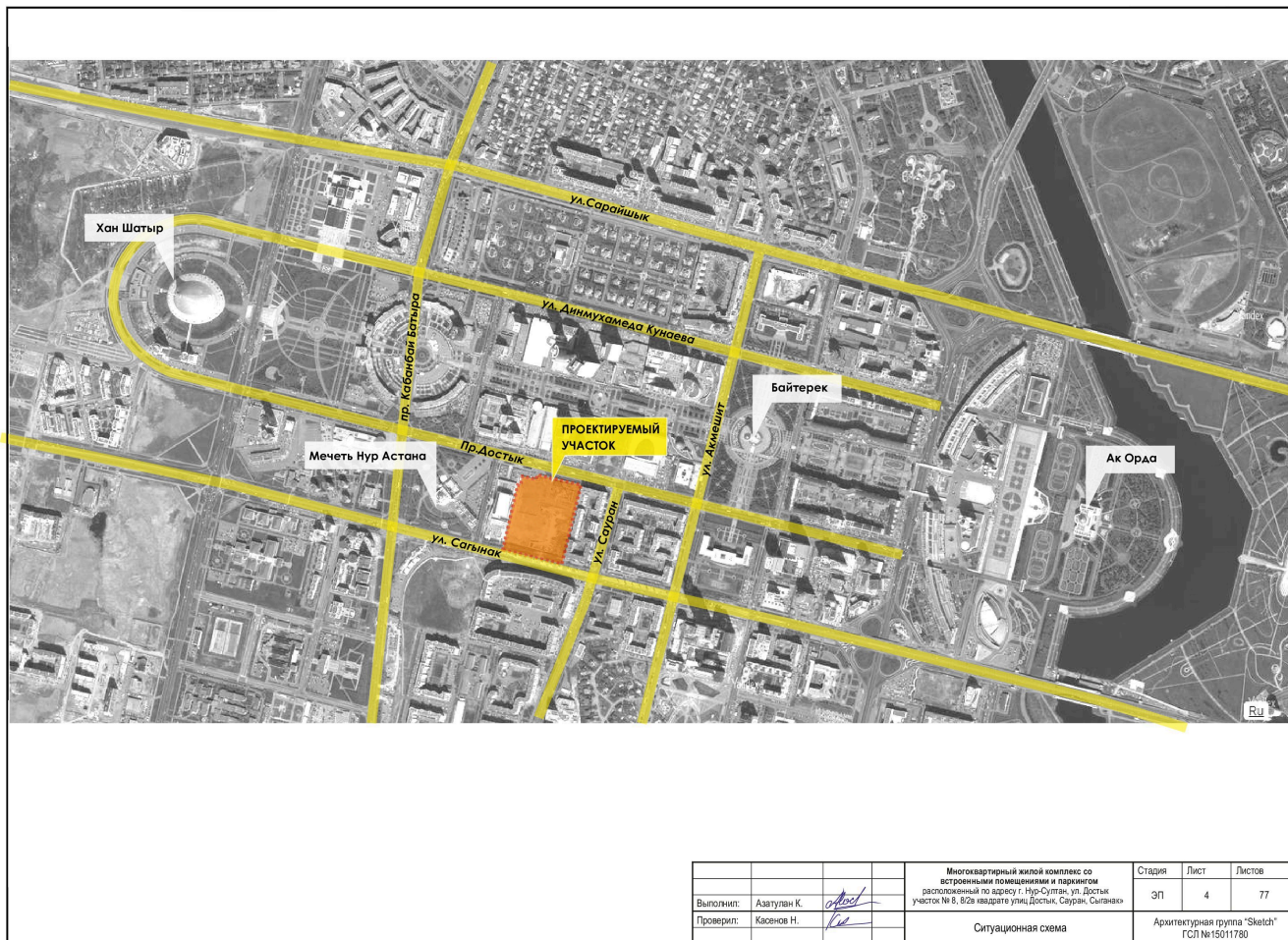
Нормативный срок строительства: 23 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: № 01-0345/21 от 2021-06-30 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	190240034484 - ТОО «Dostyk Land».	Устав	№ДПГ20-01-001/037, дополнительное соглашение №7, от 24.08.2022 года	Оспанкулов Д. Д.	директор	+77172258497, d.ospankulov@bazis.kz
2	Подрядчик	110740018268 - ТОО «Заңгар ЭлектроСтрой»	Лицензия:001796 от 29.06.2017г.	№ ДГП-ФБ-4/632 , от 03.06.2021 года	Изатов Р.Б.	директор	+77172258497, null
3	Авторский надзор	100340017283 - ТОО"МТС ИНЖИНИРИНГ"	Лицензия №15014623 от 06.08.2015г.	№ОкУ-ФВ/512 , от 06.08.2021 года	Арыстанов Т.М..	эксперт	+77017484809, m.n.mtsengineering@mail.ru
4	Инжиниринговая компания	120840001080 - ТОО "Астана-Технадзор"	Свидетельство об аккредитации №00001 от 28.03.2016г.	ДИУ -22-01-001/097 , от 24.08.2022 года	Байкенов М.К.	эксперт	+77172407474, astana-technadzor@mail.ru
5	Генеральный проектировщик	100340017283 - ТОО"МТС ИНЖИНИРИНГ"	Лицензия №15014623 от 06.08.2015г.	№ДП-ФБ/135 от 04.06.2018 г, от 04.06.2018 года	Малибеков Д. Ж.	ГИП	+77017484809, m.n.mtsengineering@mail.ru

2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



Участок строительства жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом, встроенной начальной школой и центром детского развития, расположен по адресу город Нур-Султан ул. Достык участок № 8; 8/2 в квадрате улиц Достык, Сауран, Сыганак.

3. Краткое описание проекта (состав проекта)

Пятна 1, 2, 3

Жилые здания относятся к IV классу.

Пятна 1, 2 и 3 – жилые здания со встроенными офисными помещениями, односекционные, с подвальным этажом.

Пятна 1, 3 - 18-этажные торцевые, Т-образной формы в плане, размерами в осях 28,7x22,4 м.

Пятно 2 – 14-этажное, рядовое, прямоугольной формы в плане, размерами в осях 5,9x37,8 м.

Высота подвального этажа составляет 3,7 м, высота первого этажа составляет 4,9 м, высота второго-семнадцатого (тринадцатого) этажей составляет 3,3 м, высота восемнадцатого (четырнадцатого) этажа составляет 3,6 м.

В подвальном этаже расположены: технические помещения для прокладки инженерных сетей, тепловой пункт, насосная АПТ, венткамеры, электрощитовые, лифтовые холлы с тамбур-шлюзами. В подвальном этаже предусмотрены выходы наружу по обособленным лестничным клеткам.

На первом этаже расположены: встроенные офисные помещения с санузлами и помещениями уборочного инвентаря, входные группы жилой части, выходы из Н1, обособленные выходы из подвала. Из встроенных помещений предусмотрены самостоятельные выходы.

Со второго по восемнадцатый (четырнадцатый) этаж расположены квартиры. Всего 244 квартир, из них:

однокомнатных – 73;

двухкомнатных – 103;

трехкомнатных – 51;

четырекомнатных – 17.

Крыша – бесчердачная, вентилируемая, плоская. Водосток – внутренний. Кровля – рулонная.

Витражи – алюминиевые с двухкамерным стеклопакетом, энергосберегающие, стекло безопасное.

Окна – из поливинилхлоридных профилей с двухкамерным и однокамерным стеклопакетом.

Двери – металлические, из поливинилхлоридных профилей (балконные).

Наружная отделка:

цоколь – гранит;

стены – фасадные керамические панели CREATON, клинкерная плитка под красный кирпич.

Внутренняя отделка квартир и встроенных помещений: улучшенная черновая.

Внутренняя отделка помещений общего пользования:

потолок – подвесной типа Армстронг, водоземulsionная окраска; стены –

водоземulsionная окраска;

полы – бетонные, керамогранитная плитка.

Паркинг – пятно 4

Паркинг на 166 машиномест одноэтажный, пристроенный, надземный, закрытый, размерами в осях 55,5x94,8 м. Высота помещений от пола до низа несущих конструкций составляет 3,1 м, до низа плиты покрытия 3,45 м.

Двери, ворота – металлические.

Внутренняя отделка:

стены – водоземulsionная окраска;

полы – бетонные с упрочнителем, керамическая плитка.

3 Конструктивные решения.

Пятна 1, 3

Уровень ответственности – II. Степень огнестойкости – I.

Несущая система жилого дома – монолитный железобетонный каркас с безбалочными плитами перекрытия. Прочность, устойчивость и пространственная жесткость здания обеспечена совместной работой системы пилонов, горизонтальных дисков плит перекрытий, вертикальных диафрагм жесткости (стен лестничных клеток и шахт лифтов), жестким защемлением колонн в фундаменты.

Фундамент – комбинированный свайно-плитный (КСП).

Сваи – железобетонные забивные.

Ростверк – монолитная железобетонная плита толщиной 1500 мм.

Наружные стены подземной части - монолитные железобетонные.

Диафрагмы жесткости - монолитные железобетонные.

Плиты перекрытия и покрытия - монолитные железобетонные.

Парапеты - монолитные железобетонные толщиной 200 мм высотой 1200 мм. Лестницы – монолитные железобетонные марши и площадки.

Наружные стены (заполнение каркаса) – блоки из газобетона стеновые. Перегородки – толщиной 75 и 100 мм гипсокартон по системе Кнауф.

Пятно 2

Уровень ответственности – II. Степень огнестойкости – I.

Несущая система жилого дома – монолитный железобетонный каркас с безбалочными плитами перекрытия.

Фундамент – комбинированный свайно-плитный (КСП).

Сваи – железобетонные забивные.

Ростверк – монолитная железобетонная плита толщиной 1200 мм.

Наружные стены подземной части - монолитные железобетонные.

Пилоны - монолитные железобетонные переменного сечения, принятые по расчету.

Диафрагмы жесткости - монолитные железобетонные толщиной 250 мм.

Плиты перекрытия и покрытия - монолитные железобетонные толщиной 200 мм.

Парапеты - монолитные железобетонные.

Лестницы – монолитные железобетонные марши и площадки.

Наружные стены (заполнение каркаса) – блоки из газобетонных стеновые. Перегородки – толщиной 75 и 100 мм гипсокартон по системе Кнауф.

Паркинг – пятно 4

Уровень ответственности – II. Степень огнестойкости – II.

Конструктивная схема – монолитный железобетонный каркас. Пространственная жесткость обеспечена совместной работой колонн с капителями и горизонтальных дисков покрытий, вертикальных стен и жестким защемлением колонн в фундаментах.

Фундамент – свайный с отдельно стоящими столбчатыми ростверками под колонны.

Сваи – забивные железобетонные.

Ростверки – отдельно стоящие столбчатые сваи.

Наружные стены подземной части - монолитные железобетонные.

Колонны - монолитные железобетонные сечениями 500х500 мм с капителями.

Плиты покрытия - монолитные железобетонные толщиной 300 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	1,14,18
Класс комфортности жилого здания	-	4
Уровень ответственности здания	-	2
Степень огнестойкости здания	-	1
Высота жилых этажей	метр	3,3
Площадь застройки здания	квадратный метр	6036,0
Общая площадь здания	квадратный метр	28746,62
Общая площадь квартир	квадратный метр	18389,68
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	1103,01
Строительный объем здания	кубический метр	127092,5
Количество квартир	шт.	244
в том числе: однокомнатные	шт.	73
в том числе: двухкомнатные	шт.	103
в том числе: трехкомнатные	шт.	51
в том числе: четырехкомнатные	шт.	17
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	5572,491
в том числе: СМР	миллион тенге	4476,588
в том числе: оборудование	миллион тенге	153,511
в том числе: прочие	миллион тенге	942,292
Продолжительность строительства	месяц	23

5. Анализ исходно–разрешительной документации

- задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 14 декабря 2020 года;
 - дополнение и изменения к заданию на проектирование, утвержденные заказчиком 7 июня 2021 года;
 - акт на право частой собственности на земельный участок (неделимый) площадью 0,7915 га кадастровый номер 21-320-072-1342 в городе Нур-Султан, район «Есиль», ул. Достық, участок 8/4 (2201900167179948);
 - договор купли-продажи земельного участка кадастровый номер 21-320-072-1342 от 6 декабря 2017 года заключен между АО «ForteBank» в лице Досманова Алиби Туркменбаевича, именуемого «Продавец» и ТОО «Astana Residences» в лице Сисимбаевой Дианы Ермековны, именуемого «Покупатель»;
 - архитектурно-планировочное задание на проектирование, утвержденное главным архитектором города Астаны от 6 февраля 2020 года № KZ75VUA00178858;
 - эскизный проект, согласованный ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан от 24 апреля 2020 года № KZ82VUA00211906;
 - письмо ТОО «Astana Residences» от 18 марта 2021 года № 21 о том, что объект не участвует в государственных жилищных программах.
- Технические условия:
- ГКП «Астана Су Арнасы» от 25 августа 2020 года № 3-6/1323 на водоснабжение и канализацию;
 - АО «Астана-РЭК» от 18 июня 2018 года № 5-Е-38-2559 на электроснабжение со сроком действия в течении всего срока проектирования и строительства электроустановок;
 - ГУ «Управление топливно-энергетического комплекса и коммунального хозяйства города Астаны» от 20 июля 2018 года № 1-122-3Т на проектирование и строительство сети ливневой канализации со сроком действия на период проектирования и строительства;
 - АО «Астана-Теплотранзит» от 6 июня 2018 года № 6050-11 на теплоснабжение с продлением до 31 декабря 2026 года, письмо от 23 января 2020 года № 341-11;
 - Филиал ТОО «BTcom infocommunications» в городе Астана от 26 июня 2018 года № 2706 на телефонизацию с продлением до 31 декабря 2022 года, письмо от 14 января 2020 года № 0491-20.

6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации

Техническому надзору – Руководителю проекта (нарочно) предоставлено:

- Журнал входного контроля материалов и изделия -экз;
- Журнал производства работ -экз;
- Журнал бетонных работ-экз;
- Журнал регистрации инструктажа на рабочем месте – экз;
- Журнал сварочных работ - экз;
- Сертификат качества на бетон.
- уведомлению о начале производства строительно-монтажных работ № KZ01REA00212699 от 04.03.2021г.;
- талон об уведомлении о начале производства KZ58REA00295384 от 13.09.22г
- Журнал технического надзора;
- Журнал авторского надзора;
- Журнал ОТ и ТБ;
- Журнал производства работ;
- Журнал входного контроля материалов;
- Журнал бетонных работ;
- Журнал регистрации инструктажа;
- Журнал сварочных работ;
- Сертификат качества на бетон.

7. Анализ проектной документации

1) Вводная информация о договоре на проектирование (указание 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 СМР на дату составления отчета:

- Договор от 21 апреля 2021 года № 01-0647 на проведение комплексной вневедомственной экспертизы по рабочему проекту «Жилой комплекс со встроенными помещени- ями и паркингом, расположенный по адресу город Нур-Султан ул. Достык участок № 8; 8/2» в квадрате улиц Достык, Сауран, Сыганак», IV-очередь строительства, пятна 1, 2, 3, 4» (без наружных инженерных сетей)» с РГП на ПВХ «Государственная вневедомственная экспертиза проектов»;

- Положительное заключение выданное РГП «Госэкспертиза» № 01-0345/21 от 30.06.2021 г. по рабочему проекту Жилой комплекс со встроенными помещени- ями и паркингом, расположенный по адресу город Нур-Султан ул. Достык участок № 8; 8/2» в квадрате улиц Достык, Сауран, Сыганак», IV-очередь строительства, пятна 1, 2, 3, 4» (без наружных инженерных сетей)».

- Рабочая проектно-сметная документация на электронном носителе, 1 экз.;

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

земляные работы, фундаменты, ж/б конструкции

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	7.37	2.80	-4.57	24.95	9.43	-15.52
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	0.66	0.00	-0.66	0.66	0.00	-0.66
3	Отопление вентиляция	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Водопровод канализация	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Электрооборудование, слабые токи	0.48	0.00	-0.48	0.48	0.00	-0.48
6	Лифты	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	фасадное освещение	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	Всего (только СМР)	8.51	2.80	-5.72	26.10	9.43	-16.66
11	Прочее	0.28	0.07	-0.21	1.32	0.69	-0.64
12	Всего (СМР + Прочее)	8.21	2.68	-5.53	25.61	9.47	-16.14

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	-17	-77	
Архитектурно-строительные решения (АР)	-2	-4	
Отопление вентиляция	0	0	
Водопровод канализация	0	-2	
Электрооборудование, слабые токи	-2	0	
Лифты	0	0	
Паркинг	0	0	
Благоустройство	0	0	
фасадное освещение	0	0	
Прочее	0	0	
Итого	-21	-83	

9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

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

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

10. Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта

11. Сведения об изменениях на Объекте

Изменений нет, согласно ПСД

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	197 585 087.84	24 198 860.00	24 198 860.00	0.00	0.00	0.00	0.00	24 198 860.00	24 198 860.00
2	Экспертиза	4 882 153.92	1 404 924.64	1 404 924.64	0.00	0.00	0.00	0.00	1 404 924.64	1 404 924.64
3	СМР и оборудование	5 185 711 488.00			64 739 320.00	156 443 806.90	144 985 114.21	489 235 160.75	156 443 806.90	489 235 160.75
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	518 571 148.80			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Авторский надзор	47 239 458.56			839 532.00	1 679 064.00	839 532.00	1 679 064.00	1 679 064.00	1 679 064.00
5	Технический надзор	137 073 321.28			0.00	0.00	3 246 872.14	10 956 186.92	0.00	10 956 186.92
	Всего СМР	5 572 491 509.60	25 603 784.64	25 603 784.64	65 578 852.00	158 122 870.90	149 071 518.35	501 870 411.67	183 726 655.54	527 474 196.31
6	Иное	557 249 150.96			397 920.56	1 166 512.16	397 920.56	1 166 512.16	1 166 512.16	1 166 512.16
	Всего СМР и Иное	6 129 740 660.56	25 603 784.64	25 603 784.64	65 976 772.56	159 289 383.06	149 469 438.91	503 036 923.83	184 893 167.70	528 640 708.47

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	652 225 000.00	745 844 508.34
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	652 225 000.00	745 844 508.34
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	0.00
2.1	Бронь ДДУ	0.00	0.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	0.00
2.2	ДДУ	84 379 669.00	84 379 669.00
	ВСЕГО	736 604 669.00	830 224 177.34

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	3	216.78	127 157 825.00	84 379 669.00
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	3	216.78	127 157 825.00	84 379 669.00

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	2 018 711 578.00	2 018 711 578.00	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *	3 166 999 910.00	3 166 999 910.00	0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	6 436 430.00	47 239 458.56	40 803 028.56
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	116 131 523.10	137 073 321.28	20 941 798.18
	в т.ч. ДИУ	116 131 523.10	137 073 321.28	20 941 798.18
	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	5 572 491 509.60	413 095 724.47	65 578 852.00	-347 516 872.47	1 810 339 671.65	183 726 655.54	-1 626 613 016.11

13. Заключение

По стоимости строительно-монтажных работ - работы ведутся в пределах стоимости проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы. Все договоры на оказание услуг, закуп материалов заключены в пределах стоимости проектно-сметной документации.

По объемам строительно-монтажных работ – все объемы, подтвержденные экспертами технического надзора, соответствуют рабочему проекту и проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы.

По качеству выполняемых работ –в отчетный период дефекты не выявлены.

По срокам производства работ: отставания от графика производства работ составило – 100 дней.

Рекомендации от инжиниринговой компании: производить работы согласно графику производства работ и обеспечить своевременное снабжение материалами и оформление всех необходимых документов для сдачи выполненных объемов работ.

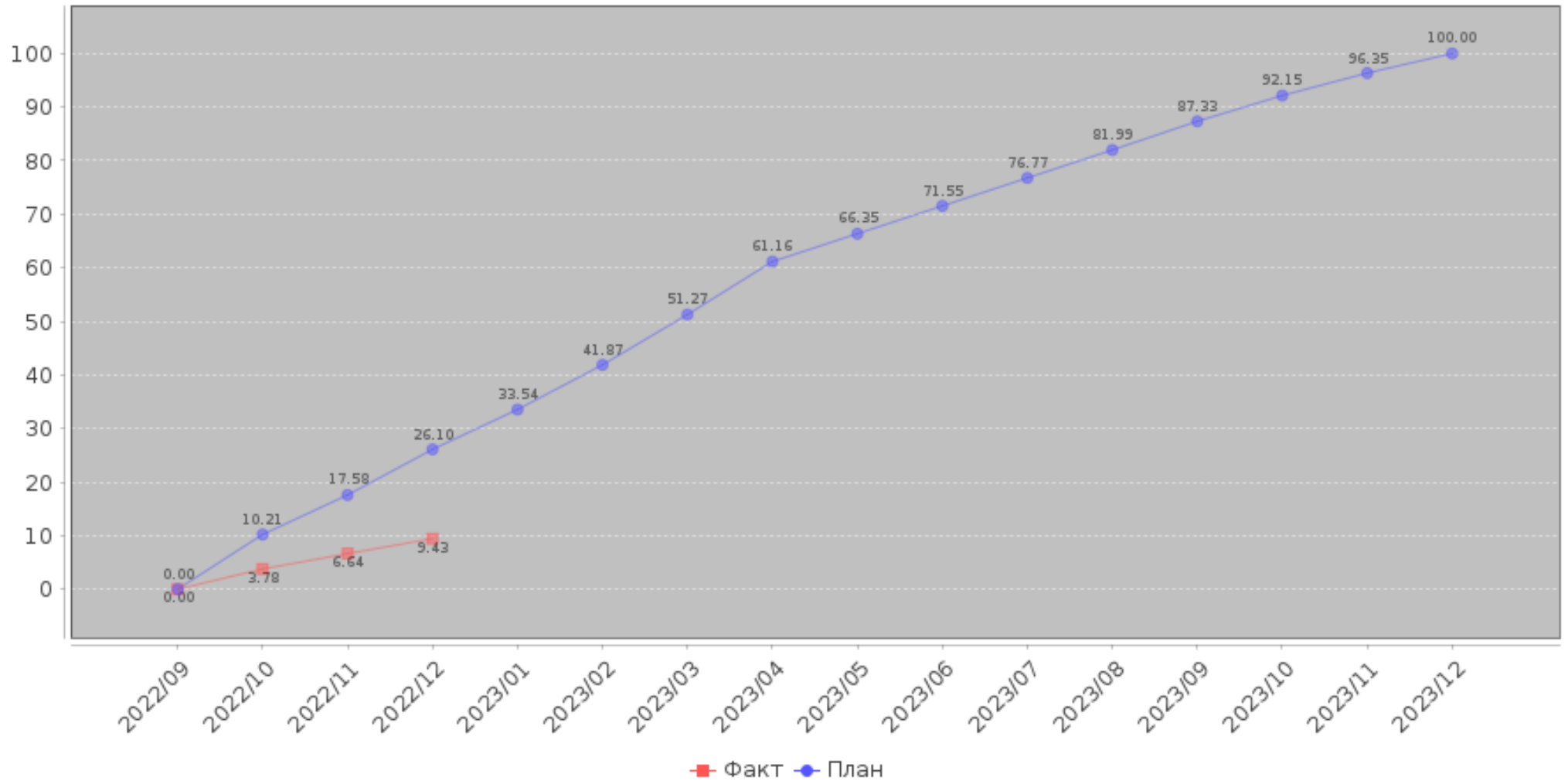
1. Участники проекта

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	721109400597 - САВЧУК ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА		NEW	
2	TECHNICAL_SUPERVISION	681214350489 - БАЙКЕНОВ МУХИТ КАБЫЛОВИЧ		NEW	
3	HEAD	801012301492 - ТЛЕМИСОВ ЕРЖАН АСКАРОВИЧ		NEW	

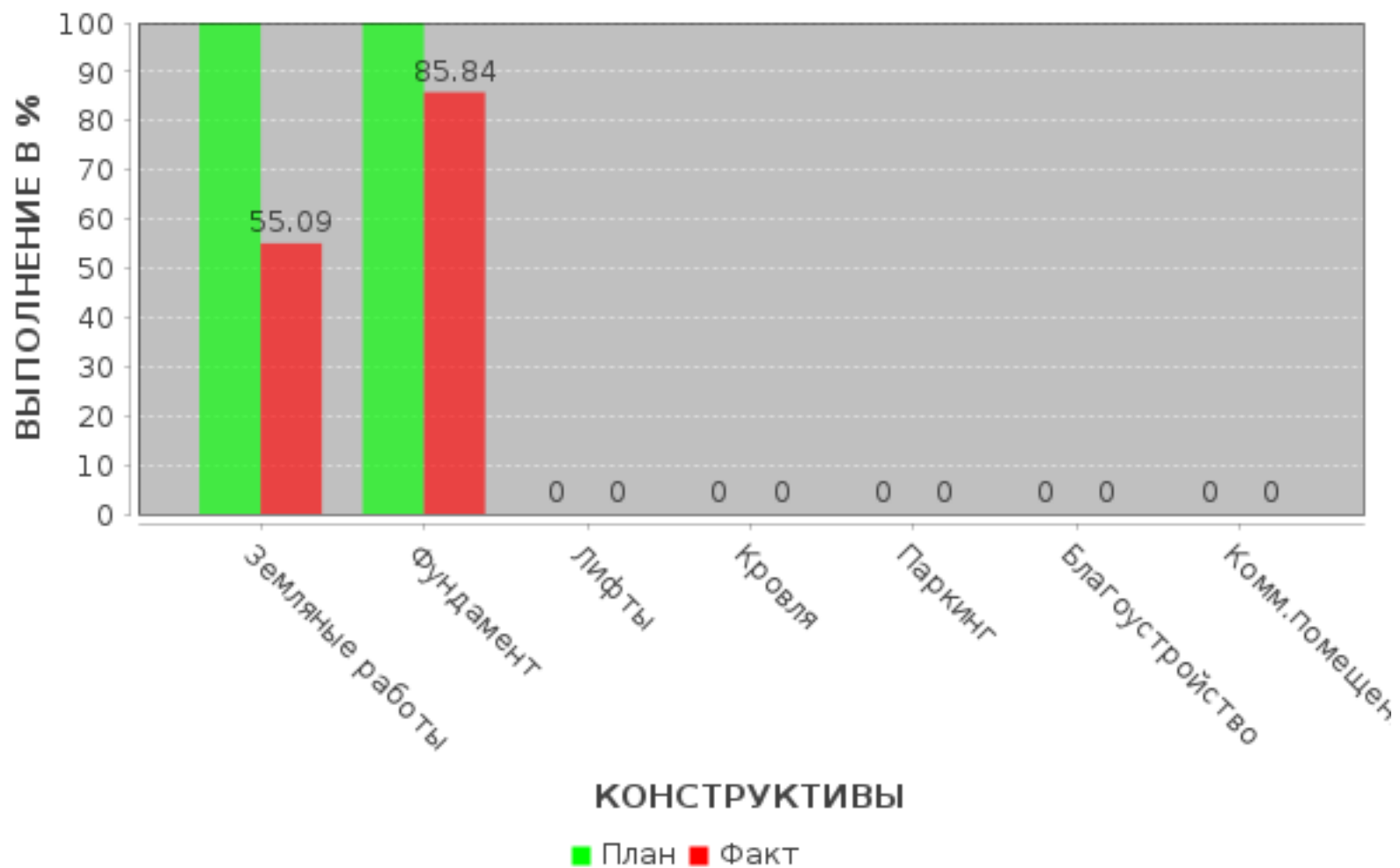


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

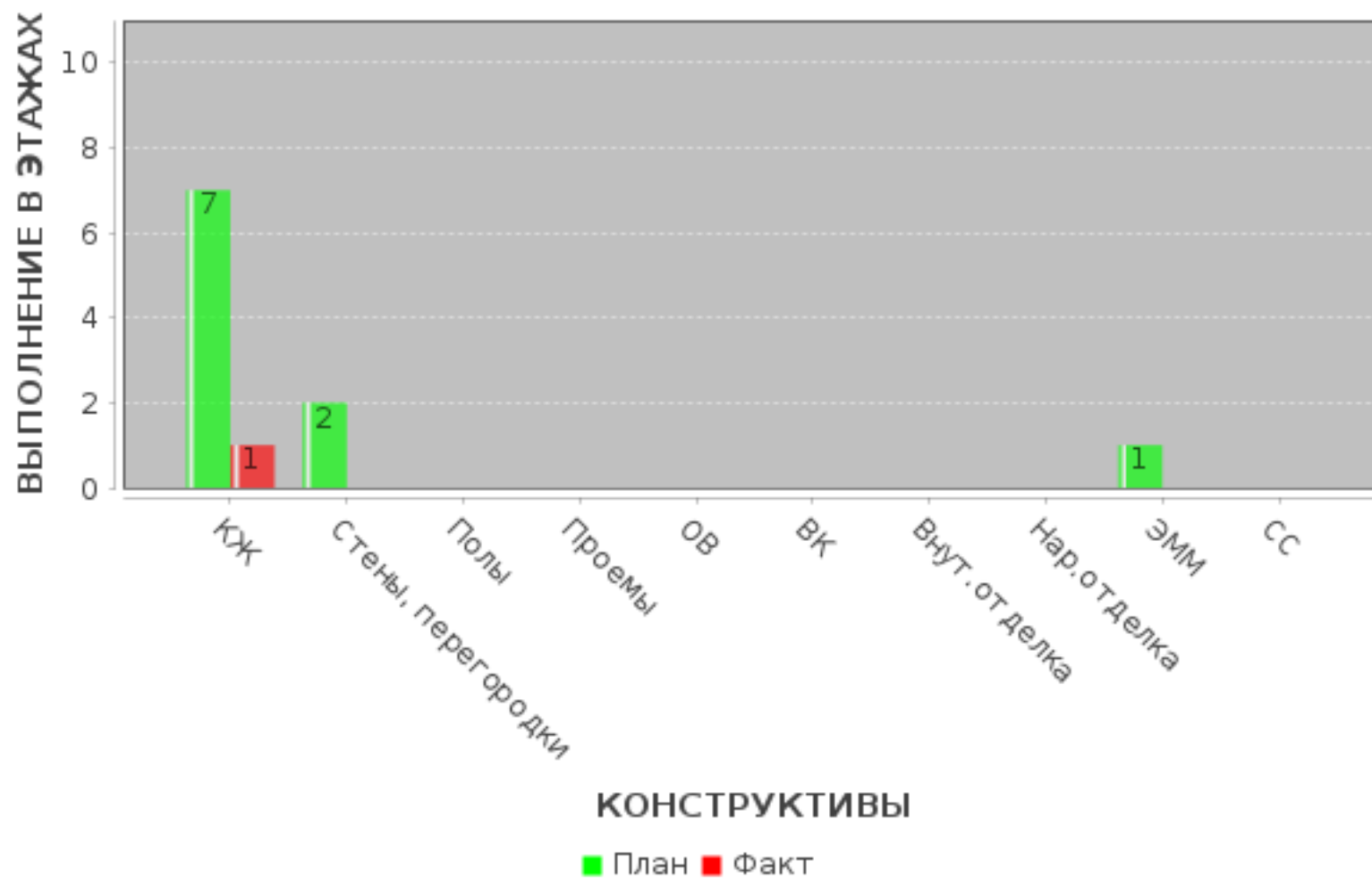
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период







Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	17.03.2023 10:33	САВЧУК ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА	Отчет подписан
2	17.03.2023 10:45	БАЙКЕНОВ МУХИТ КАБЫЛОВИЧ	Отчет подписан
3	17.03.2023 10:46	ТЛЕМИСОВ ЕРЖАН АСКАРОВИЧ	Отчет подписан
4	24.03.2023 03:52	null null null	Отчет согласован