

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)***

**Январь 2022 год
г. Нур-Султан**

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга с «1» января 2022 г. по «31» января 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: №4

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: «06» октября 2021 г.

(согласно уведомлению о начале производства строительного-монтажных работ в уполномоченный орган)

Ввод объекта в эксплуатацию: «06» ноября 2022 г.

(согласно Договору генерального подряда, с учетом консервации объекта)

Нормативный срок строительства: 13 месяцев

(заключение вневедомственной экспертизы)

Таблица 1

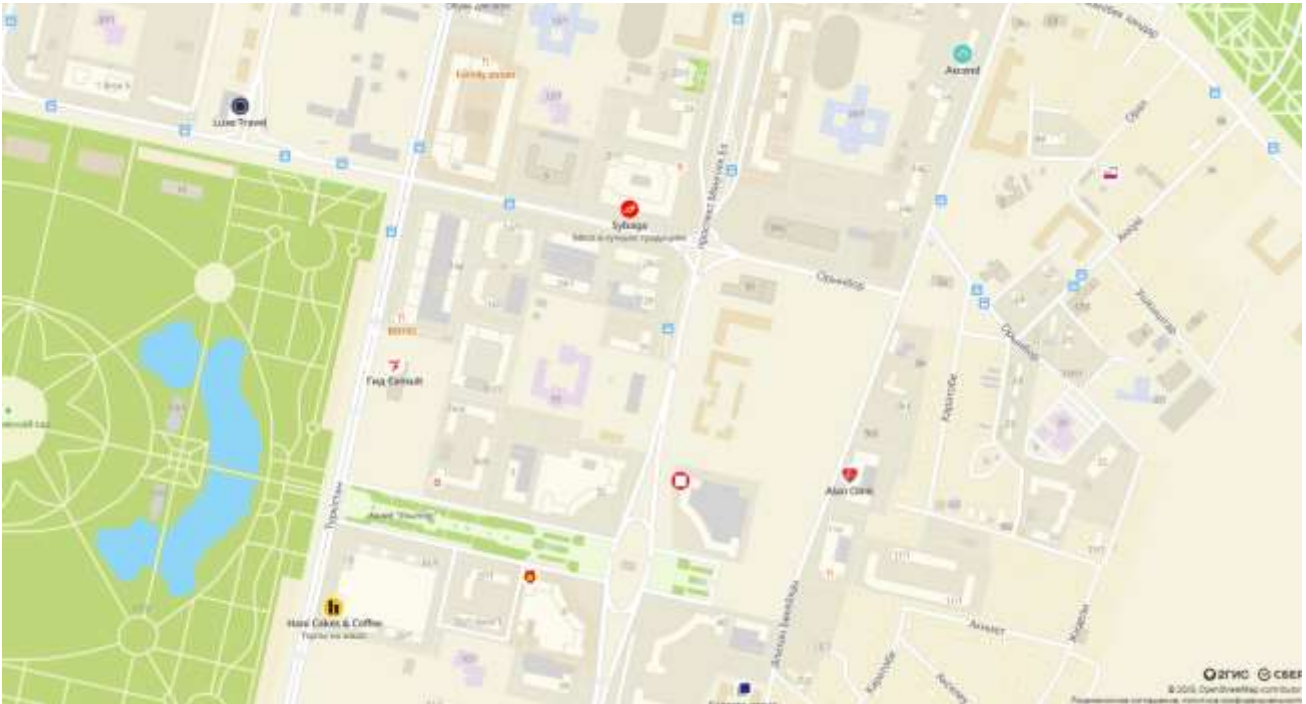
1. Участники проекта:

№ 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 «Орынбор 2017».	На основании Устава	Приказ №2-лс от 10.11.2017г	Ахметов М.Т.	директор	Приемная +7(7172)258-486 m.kalymbet@basis.kz
2	Генеральный подрядчик	ТОО "ОзатКазСтрой"	Лицензия ГСЛ №17010564 от 12.06.2017	ДГП-МЖК-Ор/163 от 11.06.2019	Нараулов М.М.	директор	87759490000 e.abdragimov@basis.kz
3	Авторский надзор	ТОО "BAZIS Engineering"	ГСЛ № 006175 от 03.08.2021	№ОкУ-МЖК-Ор/278 от 02.11.2017	Бонаманко И.Б.	Инженер авторского надзора	+87272777390
4	Инжиниринговая компания	ТОО «D&J Emporio»	Лицензия №00193	№ДИУ-21-01-004/055	Дюсенов Д.А	директор	8(7172)335090 e-emporio@mail.ru

				от 23.09.2021 г			
5	Проектировщик	ТОО "BAZIS Engineering"	Лицензия ГСЛ № 006175 от 03.08.2021	ПР-8Га/369 от 01.10.2019.	Ибраимов Б.Т.	Главный инженер проекта	8(7172)-258-497

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):

«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) заключение от 24 мая 2017 года №01-0248/17.

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 стекломгнезитового 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)	593,28
Общая площадь здания	квадратный метр (м2)	11 434,3
Общая площадь квартир	квадратный метр (м2)	7 340,4
Строительный объем	кубический метр (м3)	30 999,63
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
Коммерческое здание (пятно 3)		
Кол-во этажей	1,2	1,2
Площадь застройки	486,2	486,2
Площадь здания	851,5	851,5
Количество машиномест пятно 3(при наличии)	штук	12
Строительный объем	кубический метр (м3)	3 193,1
Общая сметная стоимость строительства в текущем (прогножном) уровне цен	миллион тенге	1 500,843
в том числе:		

<i>строительно-монтажные работы</i>	миллион тенге	1 179,011
<i>оборудование</i>	миллион тенге	26,084
<i>прочие</i>	миллион тенге	295,748

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 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 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 монолитные работы 19 этаж и парапеты. Продолжаются работы по кладке стен внутренних перегородок. Продолжаются работы по инженерным сетям водоснабжения, канализации на 5-10 этажах. Продолжаются работы по электроснабжению на 20%. Приостановлены работы по монтажу оконных и дверных проемов. Приостановлены работы по монтажу вентиляционных внутриквартирных коробов. Приостановлены работы благоустройства: монтаж бордюров на отметку, указанную в рабочем проекте.

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:	8,96%	3,39%	-5,57%
Конструкции железобетонные	0,00%	0,70%	0,70%
Архитектурно-строительные решения (АР)	5,11%	1,42%	-3,68%
Отопление вентиляция	1,43%	0,73%	-0,69%
Водопровод канализация	0,59%	0,00%	-0,59%
Электрооборудование, слабые токи	1,49%	0,53%	-0,95%
Лифты	0,30%	0,00%	-0,30%
Фасадное освещение	0,05%	0,00%	-0,05%

*По плану выполнение работ – 82,08%, факт выполнения работ –67,07%

** Отставание по проекту составляет – 15,01%

*** СМР + Прочие (ПИР, экспертиза, АН, ТН) с нарастающим план –78,57%, факт 65,58%.

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	-19	-19 дней отставания
Конструкции железобетонные	2	Наращивание темпов производства работ
Архитектурно-строительные решения (АР)	-12	
Отопление вентиляция	-2	
Водопровод канализация	-2	
Электрооборудование, слабые токи	-3	
Лифты	-1	
Фасадное освещение	0	
Опережение с начала ст-ва	-43	-43 дня 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 наращиванием темпов производства работ.*

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 строительно-монтажных 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	98 622 683	30 430 569	30 430 569	-	21 580 360	-	21 580 360	52 010 929	52 010 929
2	Прохождение экспертизы	3 036 618	-	-	-	-	-	-	-	-
3	Строительно-монтажные работы и оборудование	1 379 134 673	94 675 515	94 675 515	224 422 137	575 063 469	46 794 278	830 317 456	669 738 983	924 992 971
	<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>	137 913 467	-	-	-	-	-	-	-	-
4	Авторский надзор	2 699 413	-	-	-	-	-	-	-	-
5	Технический надзор нок доп.117654019	17 350 039	3 645 912	3 645 912	-	-	698 222	3 675 142	3 645 912	7 321 054
	Всего по проекту (смета)	1 500 843 426	128 751 997	128 751 997	224 422 137	596 643 829	47 492 500	855 572 958	725 395 825	984 324 955
6	Иные расходы	150 084 343	-	-	1 155 183	25 726 047	1 155 183	25 726 047	25 726 047	25 726 047
	Всего по проекту (смета) и иные расходы	1 650 927 769	128 751 997	128 751 997	225 577 320	622 369 876	48 647 683	881 299 005	751 121 872	1 010 051 002

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	0	233 236 946
1.1	Банк	0	0
1.2	Застройщик	0	33 240 107
1.3	Доход УК	143 500 000	199 996 839
2	Дольщики	224 205 948	344 681 342
	Всего:	367 705 948	577 918 289
Вывод: 79% от общего поступления денежных средств дольщиков			

С начала строительства – 32 квартиры, S – 1367,6 кв.м., заключено ДДУ на сумму – 536 436 214 тенге, оплачено на сумму 344 681 342 проданы через УК-2, через отбасы Банк-30.

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	1 349 706 367	1 379 134 673	29 428 306
	В т.ч. Договор генерального подряда	493 833 121	504 600 411	10 767 290
	Договора поставки материалов, договора аренды техники*	855 873 246	874 534 262	18 661 016
3	Договор оказание услуг авторского надзора	1 208 680	2 699 413	1 490 733
4	Договор оказание услуг технического надзора	14 097 346	17 350 039	3 252 693
	В т.ч. ДИУ	10 451 434	13 704 127	3 252 693
	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
	1 500 843 426	111 906 423	224 422 137	-112 515 714	1 205 801 849	725 395 825	480 406 024

13. Заключение

Обобщение выводов и резюме из разделов отчета (возможно, их повторное перечисление) с выводом о соответствии выполняемых строительного-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:

Завершены монолитные работы 19 этажа и парапеты. Продолжаются работы по кладке стен внутренних перегородок. Продолжаются работы по инженерным сетям водоснабжения, канализации на 5-13 этажах. Продолжаются работы по электроснабжению на 20%. Приостановлены работы по монтажу оконных и дверных проемов. Приостановлены работы по монтажу вентиляционных внутриквартирных коробов. Приостановлены работы благоустройства: монтаж бордюров на отметку, указанную в рабочем проекте.

В зимнее время обратить внимание на температуру, влажность при производстве отделочных работ, а также устройства плитки. Требуется ужесточить контроль за пожарной безопасностью, за соблюдением правил техники безопасности, а также за охраной труда согласно СН РК1.03-00-2011 г. Устранить замечания авторского и технического надзоров. В дальнейшем производство работ (отделочных, ведение исполнительной документации, кладочных, монолитных, устройство кровли, устройство инженерных коммуникаций, устройство фасада) вести в соответствии с нормативной документацией.

Состав инжиниринговой компании: Руководитель организации:

Директор ТОО «D&J EMPORIO»


(подпись, место печати если предусмотрено)

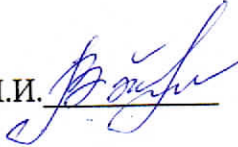
Дюсенов Д.А
(ФИО)


Состав группы (согласно приказу):

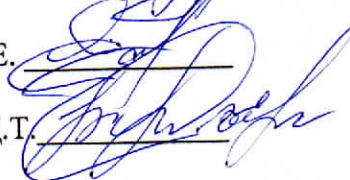
Эксперты технического надзора ТОО «D&J EMPORIO»:


в части несущих и ограждающих конструкций и технологического оборудования

Щеднов В.Н. 


в части инженерных сетей Рагимов Л.И. 

в части несущих и ограждающих конструкций Суранчиев Е.А. 

в части технологического оборудования Садвакасов Б.Е. 

в части несущих и ограждающих конструкций Оспан К.Т. 

Специалист по учету затрат и контролю за целевым использованием средств:

Ибрагимова А.Т. . Дата составления отчета «15» февраля 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)

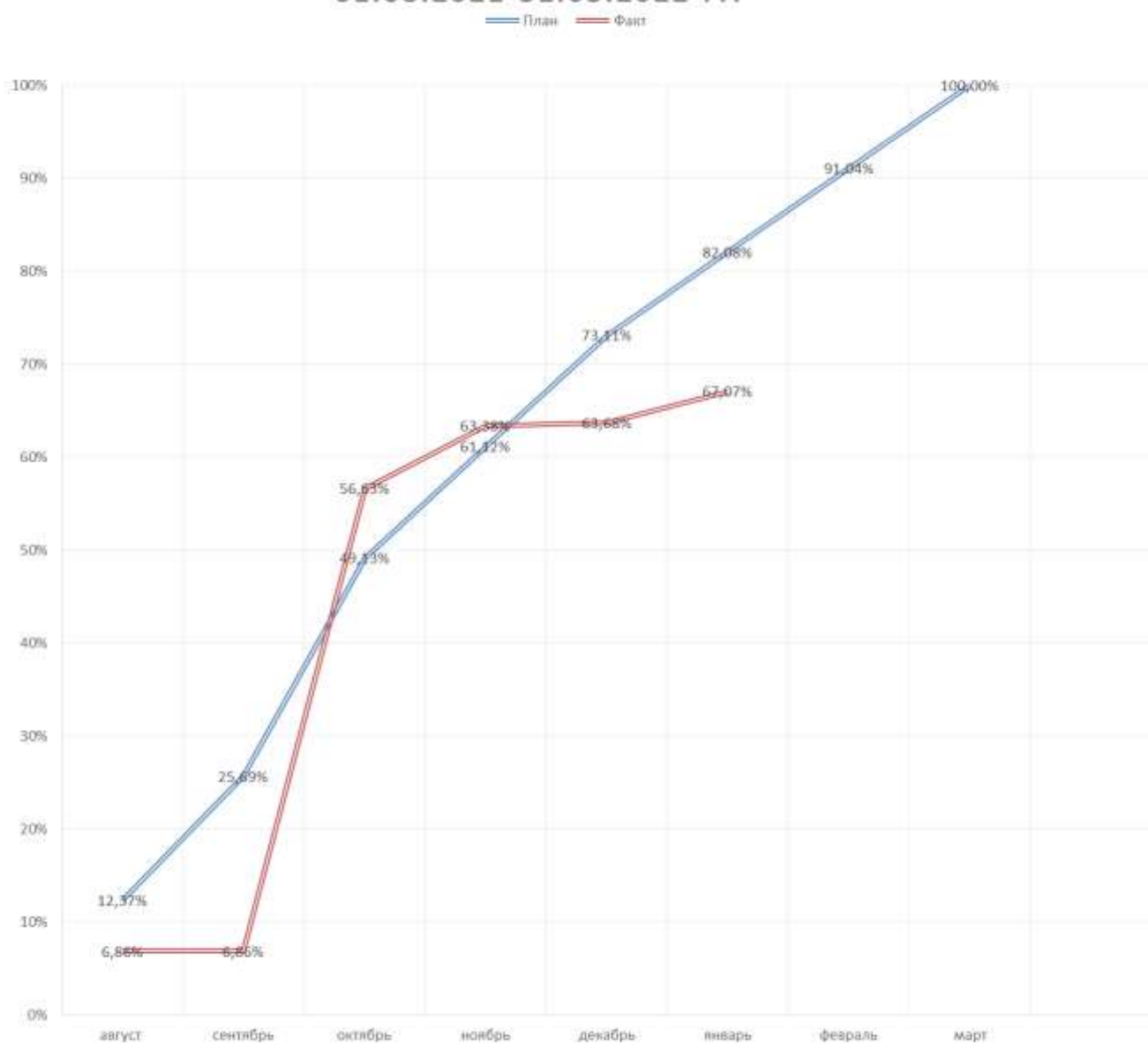
Январь, 2022



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 ПО ПЛАНУ ВЫПОЛНЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ И ПРОЧИХ РАБОТ НА 01.08.2021-31.03.2022 ГГ.



НАЧАЛО РАБОТ 2021 ГОД

ОКОНЧАНИЕ РАБОТ 2022 ГОД

Вертикальный график фактически выполненных работ «Пятно 2»

