

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 1,1-я
очередь строительства)» (без наружных инженерных сетей)**

**Март
2022 год
г. Нур-Султан**

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга с «1» марта 2022 г. по «31» марта 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: №6

Информация по проекту: «Многофункциональный комплекс со встроенными помещениями и паркингом на участке пересечения улиц Орынбор и №Е357 Есильского района город Астана (пятно 1,1-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 строительно-монтажных работ: «06» октября 2021 г.

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

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

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

Нормативный срок строительства: 13 месяцев

(заключение вневедомственной экспертизы)

Таблица 1

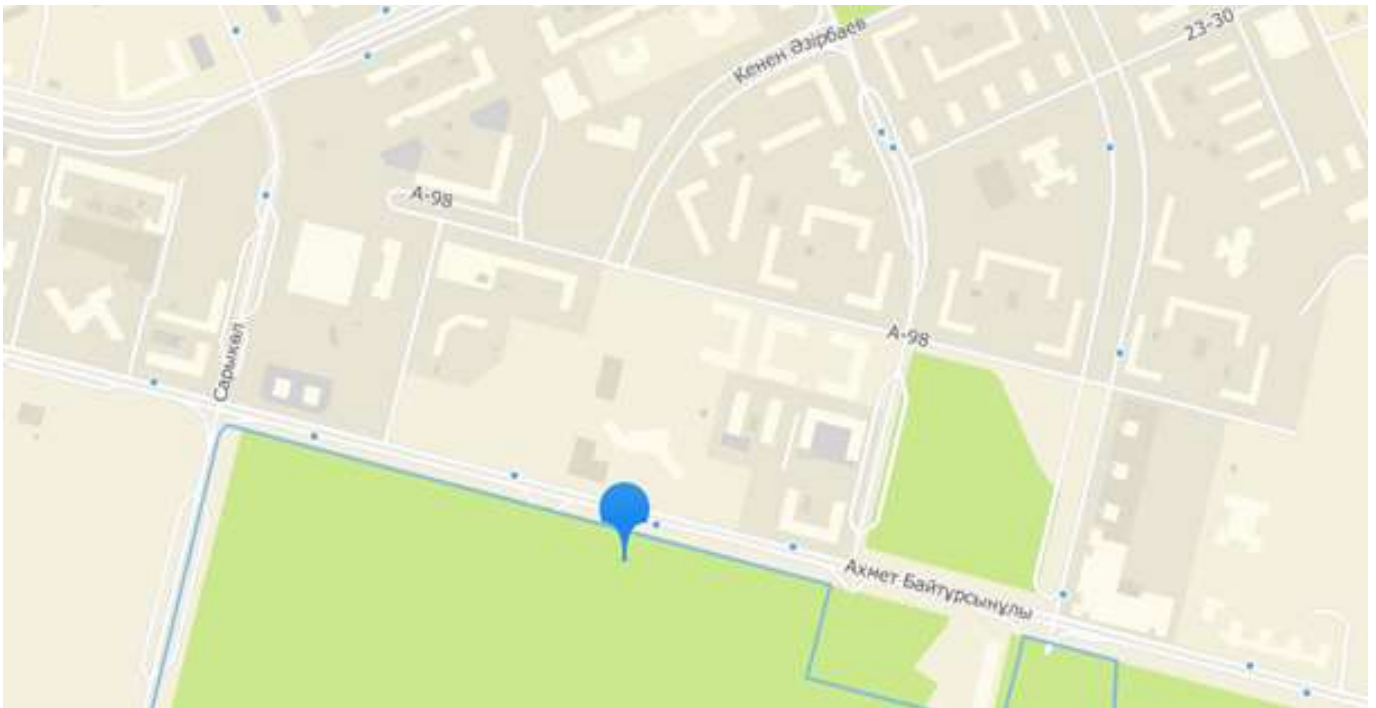
1. Участники проекта:

№ 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	Дюсенов Д.А	директор	8(7172)335090 e-emporio@mail.ru

				от 23.09.2021 г.			
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):

«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 1)

Класс жилого здания-IV. 16-ти этажный 1-но секционный жилой дом с техническим подпольем (цокольный этаж) имеет размеры в осях 37,0*16,0 м, высота жилых этажей -2,85 м, 1-го этажа -3,6 м (офисы), 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. Со 2-16 этажи размещены жилые квартиры. 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- керамогранит.

Таблица 2

4. Основные технико-экономические показатели проекта по рабочему проекту

Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	2	3
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	II
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота потолков в квартирах	метр (м)	3,0
Этажность зданий	этаж	16
Площадь застройки здания	квадратный метр (м ²)	1 720,4
Общая площадь здания	квадратный метр (м ²)	601,6
Общая площадь квартир	квадратный метр (м ²)	5 808
Общая площадь коммерческих помещений (при наличии)	квадратный метр (м ²)	-
Количество машиномест (при наличии)	штук	117
Строительный объем	кубический метр (м ³)	27 921,6
Количество квартир в том числе: <i>однокомнатных</i> <i>двухкомнатных</i> <i>трехкомнатных</i>	штук	Общее кол-во квартир -135, в том числе: 75 45 15
Общая сметная стоимость строительства в текущем (прогнозном) уровне цен	миллион тенге	1 086,547
в том числе:		
<i>строительно-монтажные работы</i>	миллион тенге	852,107
<i>оборудование</i>	миллион тенге	20,186
<i>прочие</i>	миллион тенге	214,254

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 ГУ-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:

Пятно 1:

Завершены работы по электроснабжению на 95%. Продолжаются работы по фасаду здания. Ведутся отделочные работы (устройство каркаса для ГКЛ) с 10-16 этажи. Завершены работы по монтажу пожарной сигнализации. Ведутся работы по ограждению лестничных маршей.

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:	7,43%	5,31%	-2,12%
Конструкции железобетонные	0,00%	0,00%	0,00%
Архитектурно-строительные решения (АР)	0,00%	0,00%	0,00%
Отопление вентиляция	3,29%	3,74%	3,29%
Водопровод канализация	1,12%	0,00%	1,12%
Электрооборудование, слабые токи	0,57%	0,00%	0,57%
Лифты	1,44%	0,00%	1,44%
Фасадное освещение	0,26%	1,57%	0,26%
Благоустройство	0,06%	0,00%	0,06%

*По плану выполнение работ – 92,57%, факт выполнения работ – 99,77%

** Опережение по проекту опережение – 7,20%

*** СМР + Прочие (ПИР, экспертиза, АН, ТН) с нарастающим план – 88,36%, факт 96,47%.

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	-9	отставание
Конструкции железобетонные	0	
Архитектурно-строительные решения (АР)	0	
Отопление вентиляция	2	
Водопровод канализация	-5	
Электрооборудование, слабые токи	-2	
Лифты	-6	
Фасадное освещение	5	
Благоустройство	0	
Опережение с начала ст-ва	19	19 дней опережения с начала строительства

1) анализ влияния отставания выполнения конкретных работ, не связанных с ними последующие работы и влияние этого отставания на окончательный срок завершения проекта строительства: *отставания нет*.

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:	-	-	-	-	-
3.1	Архитектурно-строительный раздел	-	-	-	-	-
3.2	Отопление и вентиляция	-	-	-	-	-
3.3	Водопровод и канализация	-	-	-	-	-
3.4	Электрические и слаботочные сети	-	-	-	-	-
3.5	Благоустройство	-	-	-	-	-
3.6	Внутриплощадочные сети	-	-	-	-	-
	Всего	1	1	0	0	0

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

Перечень предписаний, устраненных на дату мониторингового отчета: за отчетный период не выдано.

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	70 661 294	22 035 930	22 035 930	-	21 580 360	-	21 580 360	43 616 290	43 616 290
2	Прохождение экспертизы	2 459 824	-	-	-	-	-	-	-	-
3	Строительно-монтажные работы и оборудование	998 273 560	171 330 431	171 330 431	-	826 943 129	53 014 146	824 639 560	998 273 560	995 969 991
	<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>	99 827 356	-	-	-	99 827 356	6 677 873	99 827 356	99 827 356	99 827 356
4	Авторский надзор	1 953 937	-	-	-	-	-	-	-	-
5	Технический надзор нок доп.117654019	13 198 847	2 640 144	2 640 144	-	-	828 824	5 968 503	2 640 144	8 608 647
	Всего по проекту (смета)	1 086 547 461	196 006 504	196 006 504	-	848 523 489	53 842 970	852 188 423	1 044 529 993	1 048 194 927
6	Иные расходы	108 654 746	-	-	1 659 829	108 654 746	1 659 829	108 654 746	108 654 746	108 654 746
	Всего по проекту (смета) и иные расходы	1 195 202 208	196 006 504	196 006 504	1 659 829	957 178 236	55 502 799	960 843 169	1 153 184 739	1 156 849 673
Вывод: инжиниринговая компания подтверждает целевое использование денежных средств.										

Таблица 7

Информация по источникам финансирования объекта			
№ п/п	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	-37 727 456	7 784 694
1.1.	Доход УК		
1.2.	Застройщик	-37 727 456	7 537 855
1.3.	прочие		246 839
2	Дольщики	231 730 928	1 771 852 119
	Всего:	194 003 472	1 779 636 813
Вывод: 79% от общей стоимости поступлений.			

*С начала строительства – 110 квартир, S – 4 500,7 кв.м., заключено ДДУ на сумму – 1 862 008 027 тенге, из них оплачено на сумму – 1 771 852 119 тенге, продано через УК-28, через «Отбасы Банк»-82.

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	998 273 560	998 273 560	0
	В т.ч. Договор генерального подряда	423 392 187	423 392 187	-
	Договора поставки материалов, договора аренды техники*	574 881 373	574 881 373	-
3	Договор оказание услуг авторского надзора	1 208 680	1 953 937	- 745 257
4	Договор оказание услуг технического надзора	8 644 661	13 198 847	- 4 554 186
	В т.ч. ДИУ	6 004 517	10 558 703	- 4 554 186
	НОК	2 640 144	2 640 144	-
	* 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
	1 086 547 461	66 380 613	0	66 380 613	969 081 661	1 044 529 993	-75 448 332

13. Заключение

Орынбор, 15.09.2022

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:

Завершены работы по электроснабжению на 95%. Продолжаются работы по фасаду здания. Ведутся отделочные работы (устройство каркаса для ГКЛ) с 10-16 этажи. Завершены работы по монтажу пожарной сигнализации. Ведутся работы по ограждению лестничных маршей. Требуется ужесточить контроль за пожарной безопасностью, за соблюдением правил техники безопасности, а также за охраной труда согласно СН РК1.03-00-2011 г. Требуется ускорить устранение замечаний авторского и технического надзоров. В дальнейшем вести производство работ (отделочных, ведение исполнительной документации, кладочных, монолитных, устройство кровли, устройство инженерных коммуникаций, устройство фасада) в соответствии с нормативной документацией.

Состав инжиниринговой компании: Руководитель организации:

Директор ТОО «D&J EMPORIO»

Д.А

предусмотрено)

(ФИО)



Дюсенов

Состав группы (согласно приказу):

Эксперты технического надзора ТОО «D&J EMPORIO»:

в части несущих и ограждающих конструкций и технологического оборудования

Щеднов В.Н. [Signature]

в части инженерных сетей Рагимов Л.И. [Signature]

в части несущих и ограждающих конструкций Суранчиев Е.А. [Signature]

в части технологического оборудования Садвакасов Б.Е. [Signature]

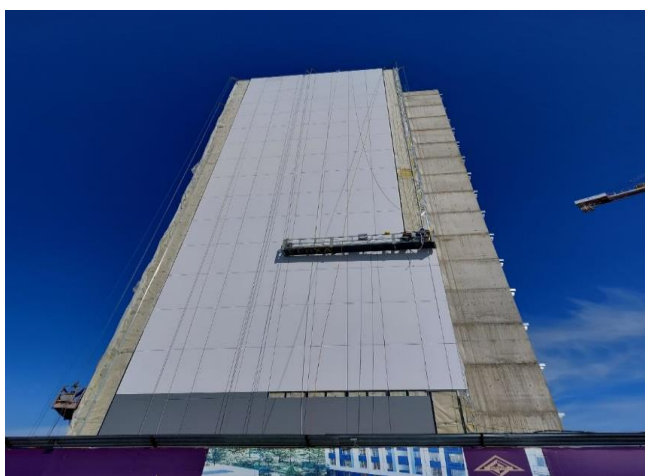
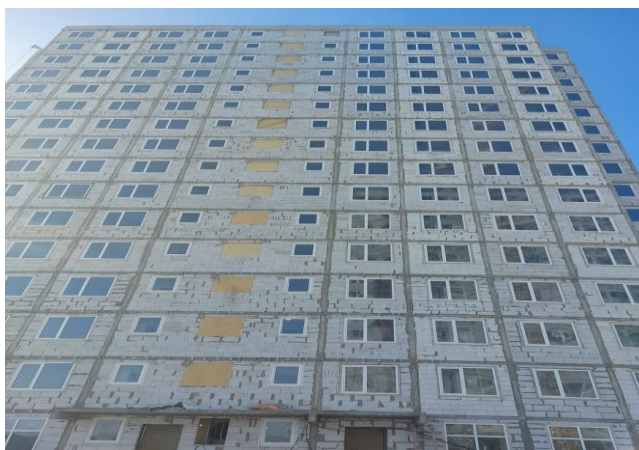
в части несущих и ограждающих конструкций Оспан Қ.Т. [Signature]

Специалист по учету затрат и контролю за целевым использованием средств:

Ибрагимова А.Т. [Signature]. Дата составления отчета «15» сентября 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 1, 1-я очередь строительства)» (без наружных инженерных сетей)

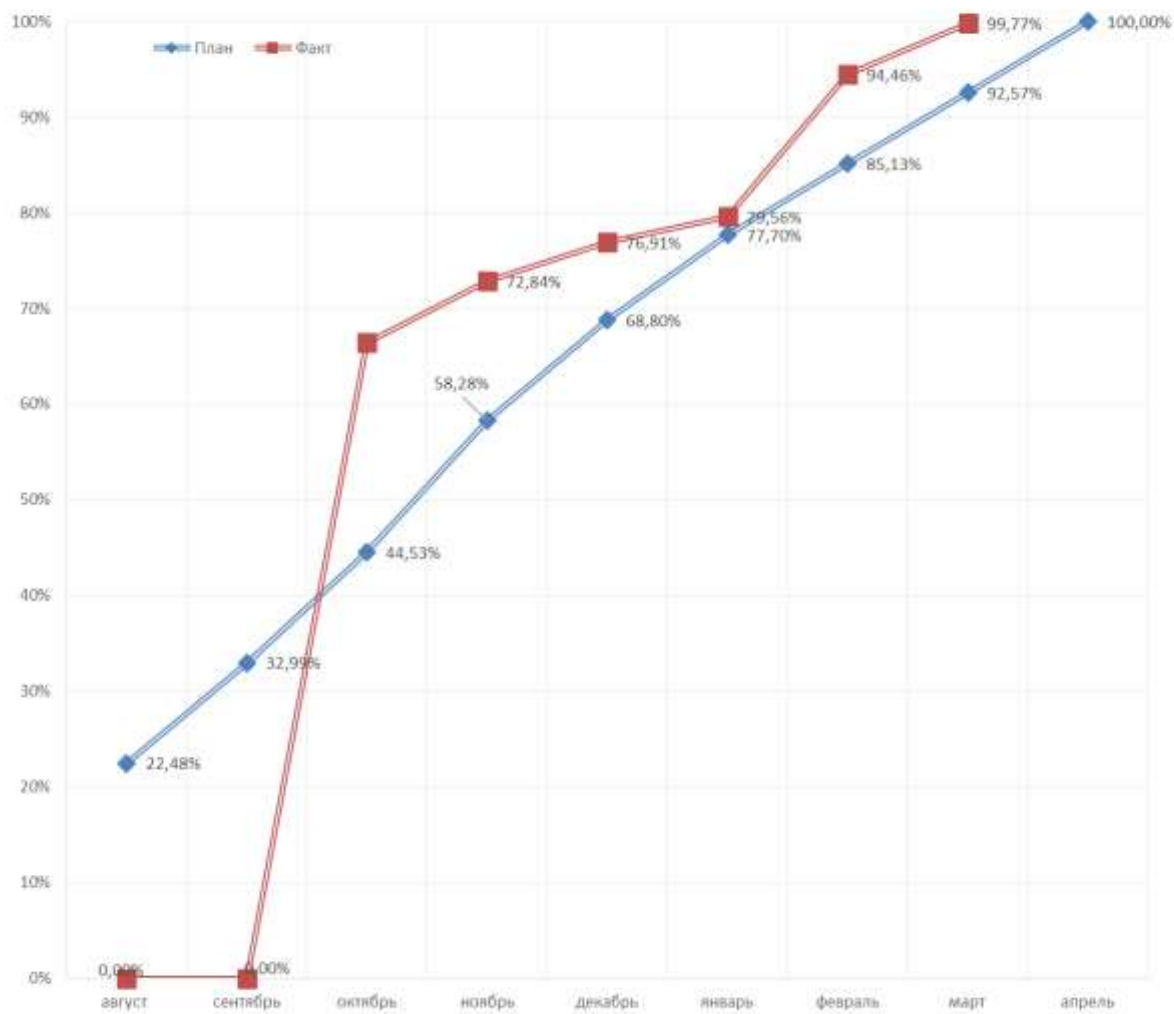
Март, 2022 г.



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 01.08.2021-30.04.2022 ГГ.



НАЧАЛО РАБОТ 2021 ГОД

ОКОНЧАНИЕ РАБОТ 2022 ГОД

Вертикальный график фактически выполненных работ Пятно 1

