

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)**

**Июнь
2022 год
г. Нур-Султан**

Индекс: 1-ОИК**Отчетный период мониторинга с «1» июня 2022 г. по «30» июня 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: №9****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

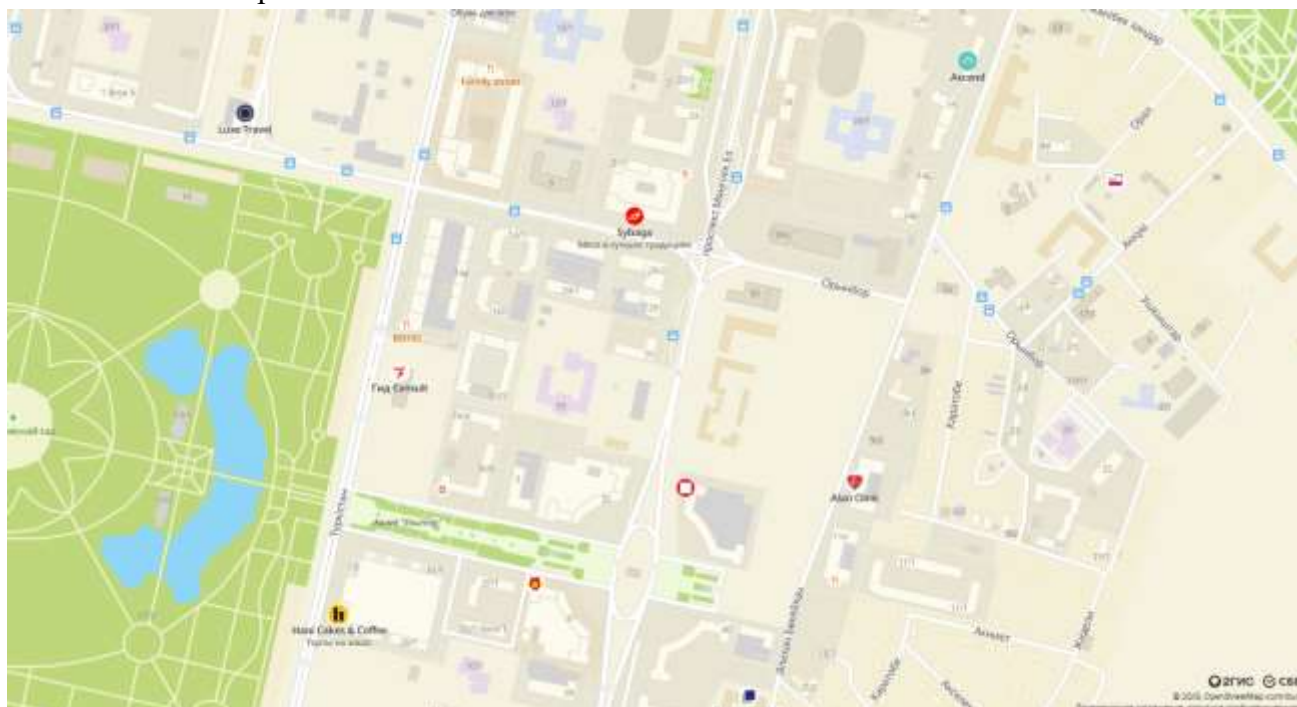
1. Участники проекта:

№ п/п	Участники процесса строительства	Наименование организаций	Основания деятельности и 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@basis.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@basis.kz
3	Авторский надзор	ТОО "DP Engineering Group"	ГСЛ № 006175 от	№ОкУ-АЖК-Ор/21	Бонаманко И.Б.	Инженер авторского надзора	+7(7272)777-390 b.ibraimov@basis.kz +7 701 465 7083

			03.08.2001, I категория	от 08.01.2021			
4	Инжиниринговая компания	ТОО «D&J Emporio»	Лицензия №00193	№ДИУ-21-01-004/055 от 23.09.2021 г.	Дюсенов Д.А	директор	8(7172)335090 e-emporio@mail.ru
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@bazis.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):

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)	1 292,9
Общая площадь здания	квадратный метр (м2)	9 866,9
Общая площадь квартир	квадратный метр (м2)	7 271,2
Общая площадь мест общего пользования	квадратный метр (м2)	1 767,2
Общая площадь офисного здания	квадратный метр (м2)	828,1
Строительный объем	кубический метр (м3)	37 084,05
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
Строительный объем жилого дома (пятно 2)	кубический метр (м3)	33 569,7
Строительный объем офисного здания (пятно 3)	кубический метр (м3)	3 514 ,35
Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2017-2018 гг.,2021-2023 гг.	млн тенге	2374,046

смп	млн тенге	1 870,934
оборудование	млн тенге	48,671
прочие	млн тенге	454,441

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 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:

Продолжаются работы по инженерным сетям водоснабжения, канализации. Продолжаются работы по электроснабжению на 90%. Ведутся работы по отделке с 17-19 этажи. Ведутся работы по благоустройству территории и фасаду здания.

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:	8,08%	6,33%	-1,75%
Конструкции железобетонные	0,00%	0,00%	0,00%
Архитектурно-строительные решения (АР)	4,32%	2,28%	-2,04%
Отопление вентиляция	1,57%	0,32%	-1,26%
Водопровод канализация	0,46%	0,66%	0,21%
Электрооборудование, слабые токи	1,31%	2,33%	1,03%
Лифты	0,42%	0,73%	0,32%
Фасадное освещение	0,00%	0,00%	0,00%

*По плану выполнение работ – 81,23%, факт выполнения работ – 73,64%

** Отставание по проекту составляет 7,58%

*** СМР + Прочие (ПИР, экспертиза, АН, ТН) с нарастающим план 77,31% факт 69,52%.

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	-6	-7 дней отставания
Конструкции железобетонные	0	
Архитектурно-строительные решения (АР)	-8	
Отопление вентиляция	-5	
Водопровод канализация	1	
Электрооборудование, слабые токи	4	
Лифты	1	
Фасадное освещение	0	
Отставание с начала ст-ва	-24	-24 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 не закрытием форм.*

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	131 594 370	30 430 569	30 430 569	-	21 580 360	-	21 580 360	52 010 929	52 010 929
2	Прохождение экспертизы	3 036 622	-	-	195 831	195 831	195 831	195 831	195 831	195 831
3	Строительно-монтажные работы и оборудование	2 152 576 280	94 675 515	94 675 515	77 532 168,58	1 261 673 797	136 233 582	1 490 500 029	1 356 349 312	1 585 175 544
	<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>	215 257 628	-	-	-	-	-	-	-	-
4	Авторский надзор	22 219 185	-	-	-	483 333	-	483 333	483 333	483 333
5	Технический надзор по доп.117654019	64 619 094	3 645 912	3 645 912	-	-	966 041	8 823 965	3 645 912	12 469 878
	Всего по проекту (смета)	2 374 045 552	128 751 997	128 751 997	77 728 000	1 283 933 321	137 395 454	1 521 583 518	1 412 685 318	1 650 335 515
6	Иные расходы	237 404 555	-	-	7 142 198	71 974 410	7 142 198	71 974 410	71 974 410	71 974 410
	Всего по проекту (смета) и иные расходы	2 611 450 107	128 751 997	128 751 997	84 870 197,72	1 355 907 731,26	144 537 652	1 593 557 928	1 484 659 728	1 722 309 925

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	- 8 155 296	444 326 256,19
1.1	Банк	0	
1.2	Застройщик	-8 455 296	211 095 445
1.3	Доход УК	300 000	233 230 811,69
2	Дольщики	144 714 618	1 597 636 125,18
	Всего:	16 559 322,500	2 041 962 381,37
Вывод: 71,92% от общего поступления денежных средств дольщиков			

С начала строительства –114 квартиры, S –4 146,5кв.м., заключено ДДУ на сумму –1 937 128 339 тенге, оплачено на сумму 1 528 348 517, коммерческое помещение-1, S 33,1 кв.м., стоимостью 15 287 608, оплачено на сумму 15 287 608, из них проданы через УК-27, через отбасы Банк-88.

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	2 152 576 280	2 152 576 280	-
	В т.ч. Договор генерального подряда	839 720 031	839 720 031	-
	Договора поставки материалов, договора аренды техники*	1 312 856 249	1 312 856 249	-
3	Договор оказание услуг авторского надзора	1 208 680	22 219 185	-21 010 505
4	Договор оказание услуг технического надзора	14 097 346	64 619 094	-50 521 748
	В т.ч. ДИУ	10 451 434	60 973 182	-50 521 748
	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
	2 374 045 552	150 244 431	77 728 000	72 516 432	1 920 645 789	1 412 685 318	507 960 471

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: соответствуют.

Резюмируя деятельность сторон, участвующих в данном проекте следует отметить следующее:

Продолжаются работы по фасаду здания. Продолжаются работы по благоустройству территории. 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»

предусмотрено)

(ФИО)

(подпись, место печати если



Дюсенов Д.А

Состав группы (согласно приказу):

Эксперты технического надзора ТОО «D&J EMPORIO»:

в части несущих и ограждающих конструкций и технологического оборудования

Щеднов В.Н. Щеднов

в части инженерных сетей Рагимов Л.И. Рагимов

в части несущих и ограждающих конструкций Суранчиев Е.А. Суранчиев

в части технологического оборудования Садвакасов Б.Б. Садвакасов

в части несущих и ограждающих конструкций Оспан К.Т. Оспан

Специалист по учету затрат и контролю за целевым использованием средств:

Ибрагимова А.Т. Ибрагимова. Дата составления отчета «15» июля 2022 г.

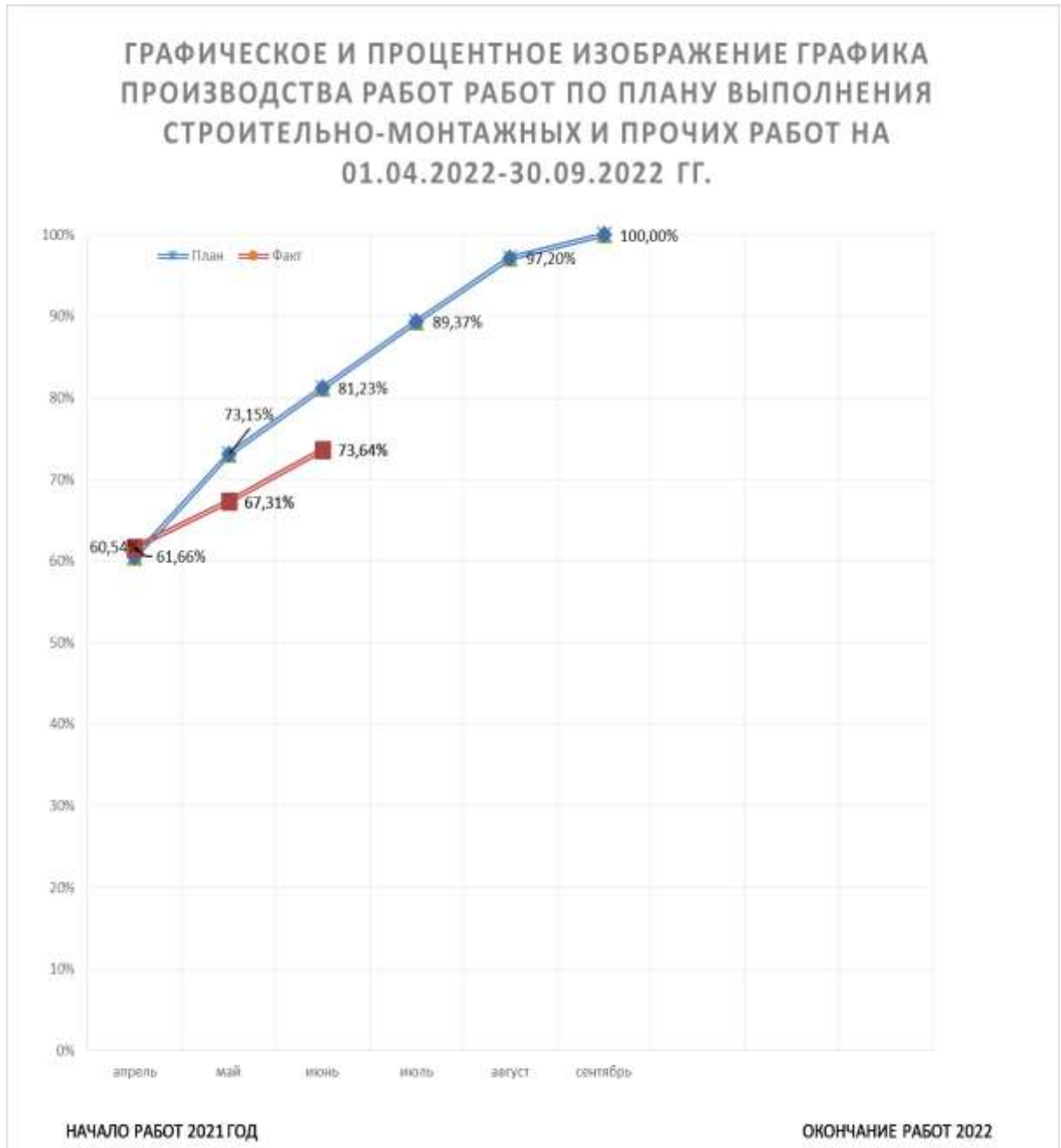
Фотоотчет строительства по проекту «Многофункциональный комплекс со встроенными помещениями и паркингом на участке пересечения улиц Орынбор и № Е357 Есильского района города Астана (пятно 1, 1-я очередь строительства)» (без наружных инженерных сетей)

Июнь 2022 г.



Приложение 1

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



многоквартирного жилого дома.

Вертикальный график фактически выполненных работ «Пятно 3»

Графическое и процентное изображение графика производства работ Вертикальный график фактически выполненных работ																			Пятно 3		
дата	01.04.2022-30.09.2022 гг.																				
Готовность объекта																					
100%																					
90%																					
80%																					
70%																					
60%																					
50%																					
45%																					
40%																					
30%																					
20%																					
10%																					
этаж	Колонны	ДЖМ, ЛШМ	Плиты перекрытий	Лестничные марши	Кладка стен и перегородок	Устройство дверных, оконных блоков	Устройство витражей	Внутренняя отделка	Устройство пола	Наружная отделка	Разные работы (крыльца, от мостка, МП, ограждения т.д.)	Устройство кровли	Внутренние инженерные сети (ЭС, ОВ, ВК)	Слаботочные устройства	Пожарная сигнализация	Автоматическое дымоудаление	Акт ввода в эксплуатацию				
	■ План по графику				■ Выполнено фактически				■ Работы по которым имеются отставания												
Отставание	Инжиниринговой компанией отставаний не выявлено			Действия ИК			Даны рекомендации Генеральному подрядчику об улучшении производства работ			Рекомендации			Увеличить долю высококвалифицированных рабочих, организовать вторую смену на строительной площадке для увеличения темпа производства работ			План мероприятий		Риски		не наблюдается риск срыва установленного срока ввода в эксплуатацию объекта.	