



**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 6». (Без наружных инженерных сетей и благоустройства)»

Код: ДС№7 к ДПГ-21-01-001/058

Отчетный период: 202407

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.07.2024 года по 31.07.2024 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№7 к ДПГ-21-01-001/058/202407

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 6». (Без наружных инженерных сетей и благо- устройства)»

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2023-05-21 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2024-08-02 года

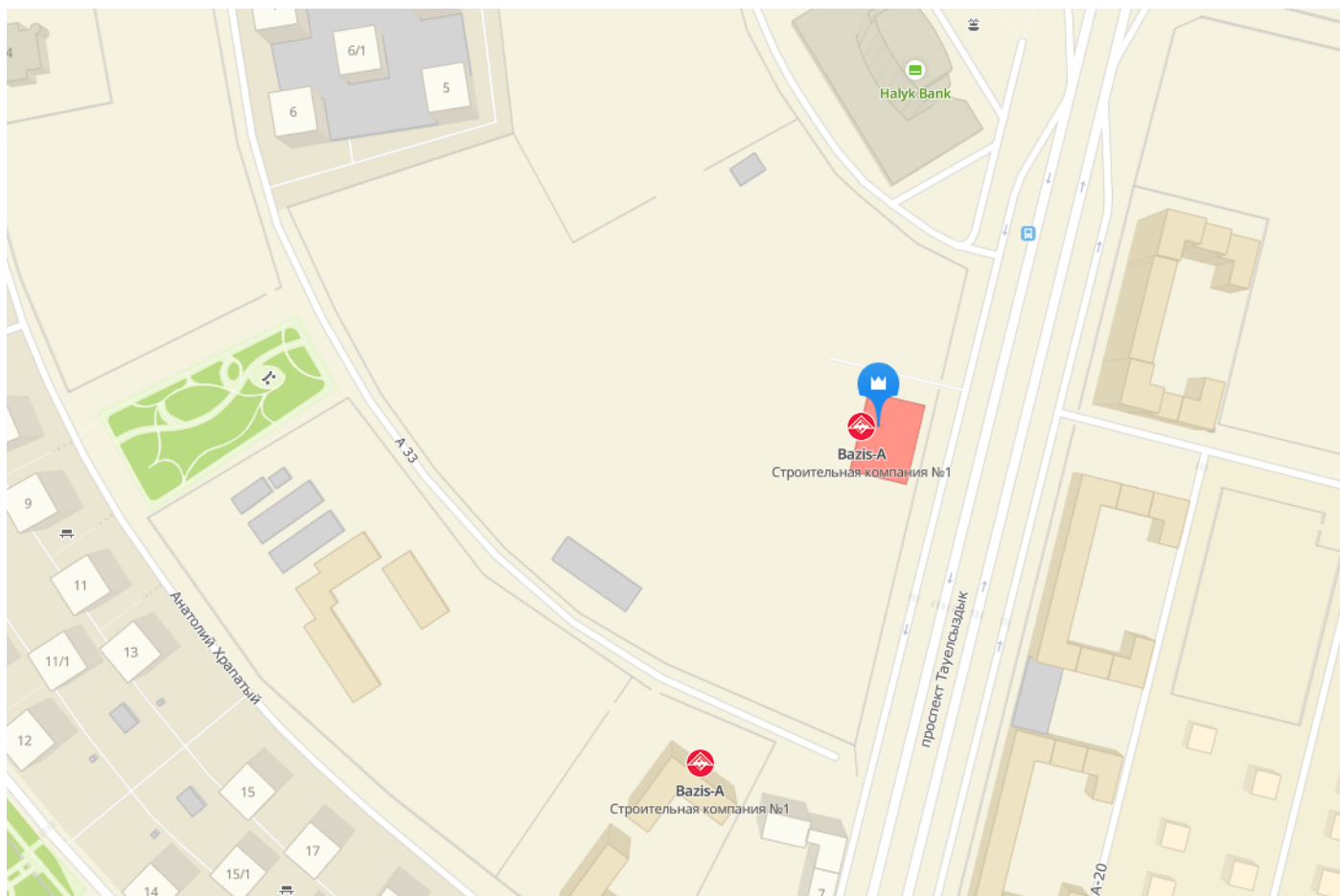
Нормативный срок строительства: 12 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: 01-0536/20 от 2020-10-12 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	ДПГ-21-01-001/058, от года	Чернега Алексей Николаевич	директор	+77172688142, null
2	Подрядчик	080840010397 - ТОО "Алаш Капитал"	Лицензия №0003792 от 17.03.2017	ДГП-ГР(ВК)/838 , от года	Валов Евгений Николаевич	директор	+77172755187, null
3	Авторский надзор	191140031776 - ТОО «BAZIS Engineering»	ГСЛ №006175	ОкУ-ГР(ВК)/535, от года	Бономанко И.Б.	инженер	+77272777390, null
4	Инжиниринговая компания	081240016084 - ТОО "D & J EMPORIO"	№00193	ДИУ-23-01-004/018, от 13.06.2023 года	Дюсенов Данияр Алшынович	директор	+77172335090, e-emporio@mail.ru
5	Генеральный проектировщик	191140031776 - ТОО «BAZIS Engineering»	ГСЛ № 13010583	ПР-ГР-10/450 , от года	Жакупов Р.С	директор	+77272777390, null

## 2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)



Площадка строительства Блока 6 многофункционального жилого комплекса «Городской Романс» квартал №10, расположена в г. Нур-Султан по адресу: район пересечения проспекта Тауелсіздік (проектируемого), улицы Ш. Калдаякова и улиц с проектными наименованиями № А13, № А19, №А33, №А34.

### 3. Краткое описание проекта (состав проекта)

Жилой блок 6 – односекционный, десятиэтажный, с чердачным этажом прямоугольной формы в плане размерами в осях (А-К x 1-8) 24,0x24,0 м.

Высота: первого этажа – 4,9 м, со второго по десятый этаж – 3,3 м, чердачного этажа до низа несущих конструкций покрытия – 2,03, 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 54 квартиры.

В блоке 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 кг 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 гипсокартона со звукоизоляцией и со стороны ванной покрыта гидроизоляцией из цементно-полимерного покрытия.

Естественное освещение и проветривание помещений осуществляется посредством окон с открывающимися створками.

Архитектурные и цветовые решения фасадов здания соответствуют эскизному проекту, согласованному ГУ «Управление архитектуры и градостроительства».

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 - плоская, с внутренним водостоком;

крыльца - облицовка гранитом с шероховатой поверхностью, тротуарной плиткой.

отмостка – тротуарная плитка.

Внутренняя отделка мест общего пользования:

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

стены – окраска водоэмульсионной 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.	1
Этажность зданий	этаж	9
Класс комфортности жилого здания	-	4
Уровень ответственности здания	-	2
Степень огнестойкости здания	-	2
Высота жилых этажей	метр	3,3
Площадь застройки здания	квадратный метр	537,4
Общая площадь здания	квадратный метр	5 866,8
Общая площадь квартир	квадратный метр	4 239,8
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	300,1
Строительный объем здания	кубический метр	25 317,0
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	1057,725
в том числе: СМР	миллион тенге	858,814
в том числе: оборудование	миллион тенге	18,931
в том числе: прочие	миллион тенге	179,980
Продолжительность строительства	месяц	13



## 5. Анализ исходно–разрешительной документации

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), выполненный  
Департаментом земельного кадастра и технического обследования недвижимости -  
филиал НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу  
Астана, выданная 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-Султан от  
16 сентября 2019 года № KZ64VUA00111447, дополнения к эскизному проекту от  
12 февраля 2020 года № KZ80VUA00181969;  
топографическая съемка в масштабе 1:500 от 15 октября 2019 года, выполненная  
ТОО «Астанагорархитектура».

Технические условия:

АО «Астана-Теплотранзит» от 3 февраля 2020 года № 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 июня 2014 года № 5-  
14-2029 и изменениями от 30 января 2020 года № 5-А-14-174 на проектирование и  
присоединение к электрическим сетям;

филиал ТОО «В Тcom infocommunications» от 8 января 2020 года № 2712/3  
исх. № 0014-20 на телефонизацию.

## 6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации

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 KZ44REA00324930 от 03.04.2023 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;

## 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.

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 6». (Без наружных инженерных сетей и благоустройства) 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 жилой блок 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.

Система высот- балтийская.

Система координат-местная.

## 8. О ходе выполнения строительного-монтажных работ

Объект готовится к сдаче в эксплуатацию. Ведутся работы по кровле. Завершаются работы по электромонтажке и слабым токам.

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	37.78	37.78	-0.00
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	0.00	3.51	3.51	43.16	37.73	-5.44
3	Отопление вентиляция	0.00	0.29	0.29	6.75	6.04	-0.71
4	Водопровод канализация	0.00	0.13	0.13	3.25	2.88	-0.38
5	Электрооборудование, слабые токи	0.00	2.23	2.23	6.65	4.99	-1.66
6	Лифты	0.00	0.24	0.24	2.41	1.93	-0.48
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	<b>Всего (только СМР)</b>	<b>0.00</b>	<b>6.41</b>	<b>6.41</b>	<b>100.00</b>	<b>91.34</b>	<b>-8.66</b>
10	Прочее	0.00	0.16	0.16	7.06	3.73	-3.33
11	<b>Всего (СМР + Прочее)</b>	<b>0.00</b>	<b>6.12</b>	<b>6.12</b>	<b>100.00</b>	<b>88.62</b>	<b>-11.38</b>

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	0	
Архитектурно-строительные решения (АР)	0	0	
Отопление вентиляция	0	0	
Водопровод канализация	0	0	
Электрооборудование, слабые токи	0	0	
Лифты	0	0	
Паркинг	0	0	
Благоустройство	0	0	
Прочее	0	0	Объект введен 31.07.24г.
<b>Итого</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

## 9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

За отчетный период качество работ оценивается удовлетворительно.

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	<b>По качеству строительного-монтажных работ, в том числе:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
4.1	Паркинг	0	0	0	0	0
4.2	Благоустройство	0	0	0	0	0
4.3	Сети электроснабжения	0	0	0	0	0
	<b>Всего</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

3) Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета

За отчетный период предписания не выданы.

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

Работы субподрядных организаций оцениваются удовлетворительно.Объект готовится к сдаче в эксплуатацию

## 10. Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта

Объект введен в эксплуатацию



## 11. Сведения об изменениях на Объекте

Изменений в проекте нет.

## 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	29 797 723.20	13 694 544.10	13 694 544.10	0.00	0.00	0.00	0.00	13 694 544.10	13 694 544.10
2	Экспертиза	1 990 233.00	1 049 652.80	1 049 652.80	0.00	0.00	0.00	0.00	1 049 652.80	1 049 652.80
3	СМР и оборудование	983 075 106.72			63 452 803.60	963 256 606.64	62 987 054.90	897 910 889.55	963 256 606.64	897 910 889.55
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	98 307 510.67			0.00	98 307 510.67	0.00	83 492 383.46	98 307 510.67	83 492 383.46
4	Авторский надзор	11 010 441.18			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Технический надзор	31 851 633.90			9 455 866.00	20 849 040.00	1 734 663.46	24 728 465.49	20 849 040.00	24 728 465.49
	Всего СМР	1 057 725 138.00	14 744 196.90	14 744 196.90	72 908 669.60	984 105 646.64	64 721 718.36	922 639 355.04	998 849 843.54	937 383 551.94
6	Иное	105 772 513.80			18 405 813.72	30 980 312.48	18 405 813.72	30 980 312.48	30 980 312.48	30 980 312.48
	Всего СМР и Иное	1 163 497 651.80	14 744 196.90	14 744 196.90	91 314 483.32	1 015 085 959.12	83 127 532.08	953 619 667.52	1 029 830 156.02	968 363 864.42

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	2 536 870.46	132 064 844.91
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	2 536 870.46	132 064 844.91
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	281 849 817.00	1 195 600 163.00
	ВСЕГО	284 386 687.46	1 327 665 007.91

<b>№</b>	<b>Данные по ДДУ</b>	<b>Количество</b>	<b>Площадь, м2</b>	<b>Стоимость ДДУ, тенге</b>	<b>Оплачено, тенге</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
1	Квартиры	31	2 410.90	1 413 370 870.00	1 075 959 319.00
2	Коммерческие помещения	3	300.10	182 393 651.00	119 640 844.00
3	Паркинг	0	0.00	0.00	0.00
4	Кладовое помещение	0	0.00	0.00	0.00
	<b>Всего</b>	<b>34</b>	<b>2 711.00</b>	<b>1 595 764 521.00</b>	<b>1 195 600 163.00</b>

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	403 070 956.00	403 070 956.00	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *	580 004 150.72	580 004 150.72	0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	1 463 936.00	11 010 441.18	9 546 505.18
	в т.ч. ДАУ	1 463 936.00	11 010 441.18	9 546 505.18
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	27 073 888.00	31 851 633.90	4 777 745.90
	в т.ч. ДИУ	27 073 888.00	31 851 633.90	4 777 745.90
	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	1 057 725 138.00	0.00	72 908 669.60	72 908 669.60	1 057 725 138.00	998 849 843.54	-58 875 294.46

### 13. Заключение

Объект введен в эксплуатацию.

## 1. Участники проекта

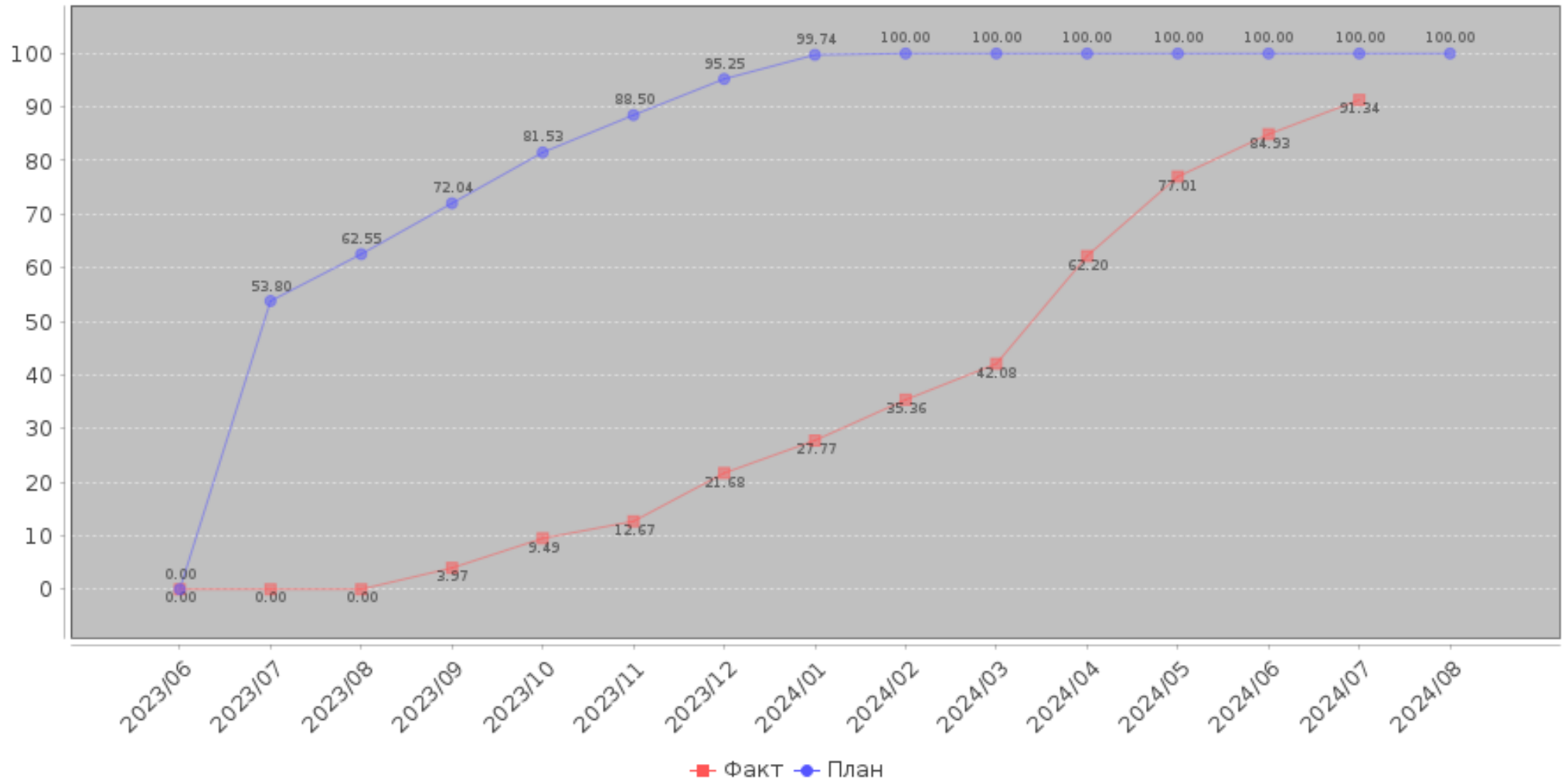
#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	901009450617 - ИБРАГИМОВА АЙГАНЫМ null		NEW	
2	TECHNICAL_SUPERVISION	510315399078 - НУГМАНОВ ХАСАН null		NEW	
3	HEAD	790417301107 - ДЮСЕНОВ ДАНИЯР АЛШЫНОВИЧ		NEW	



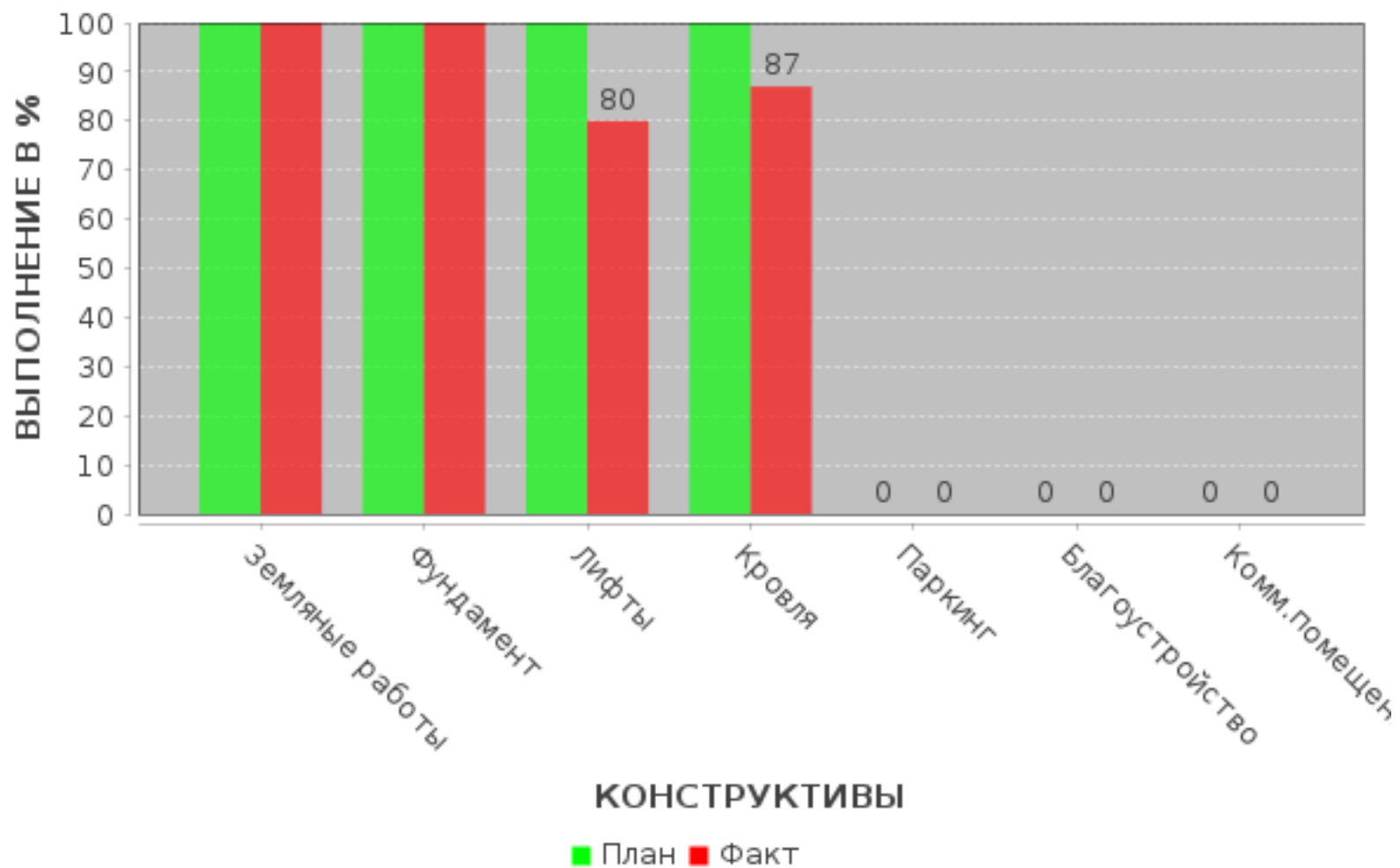


Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

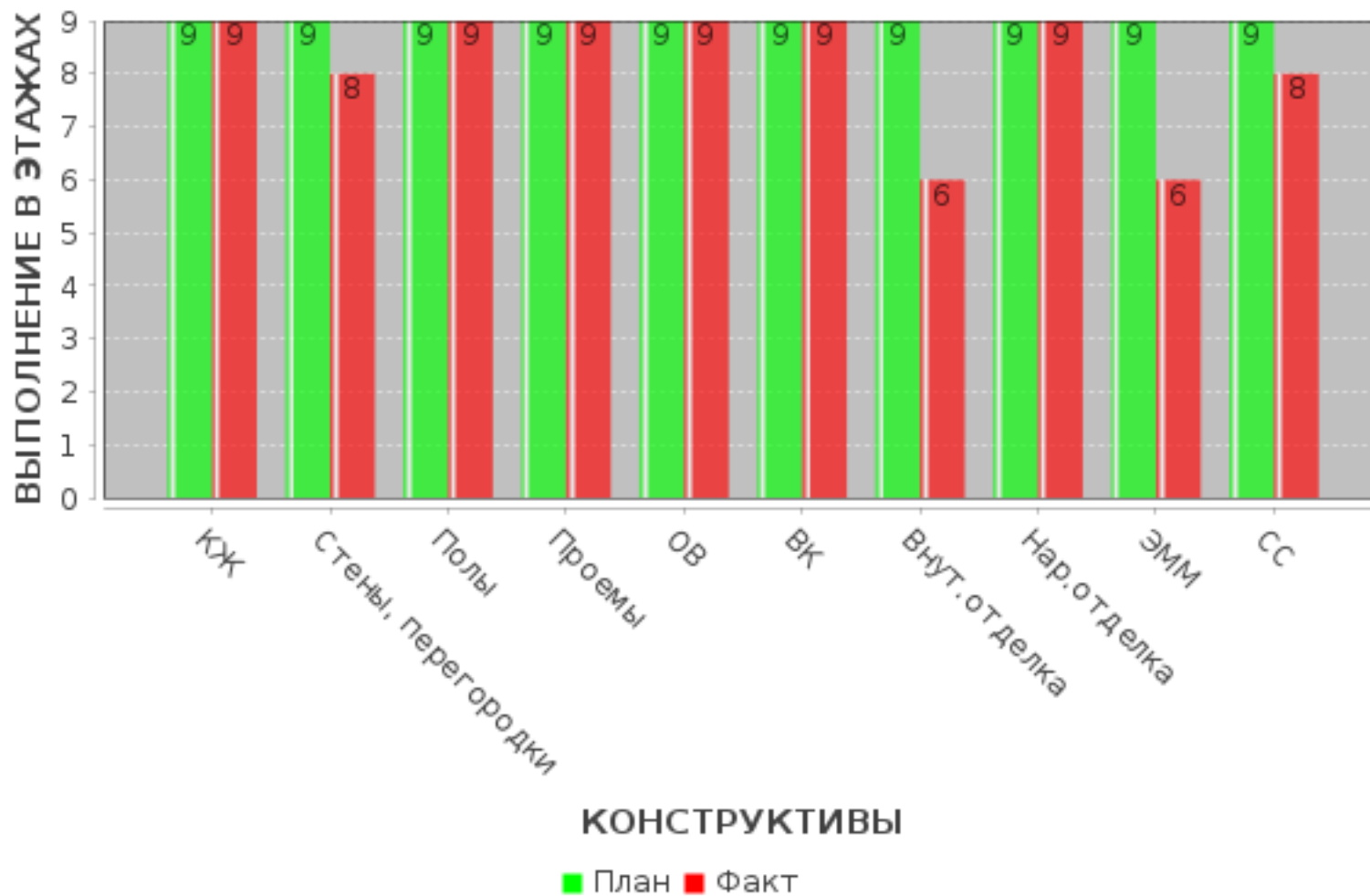
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



## ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



# ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период

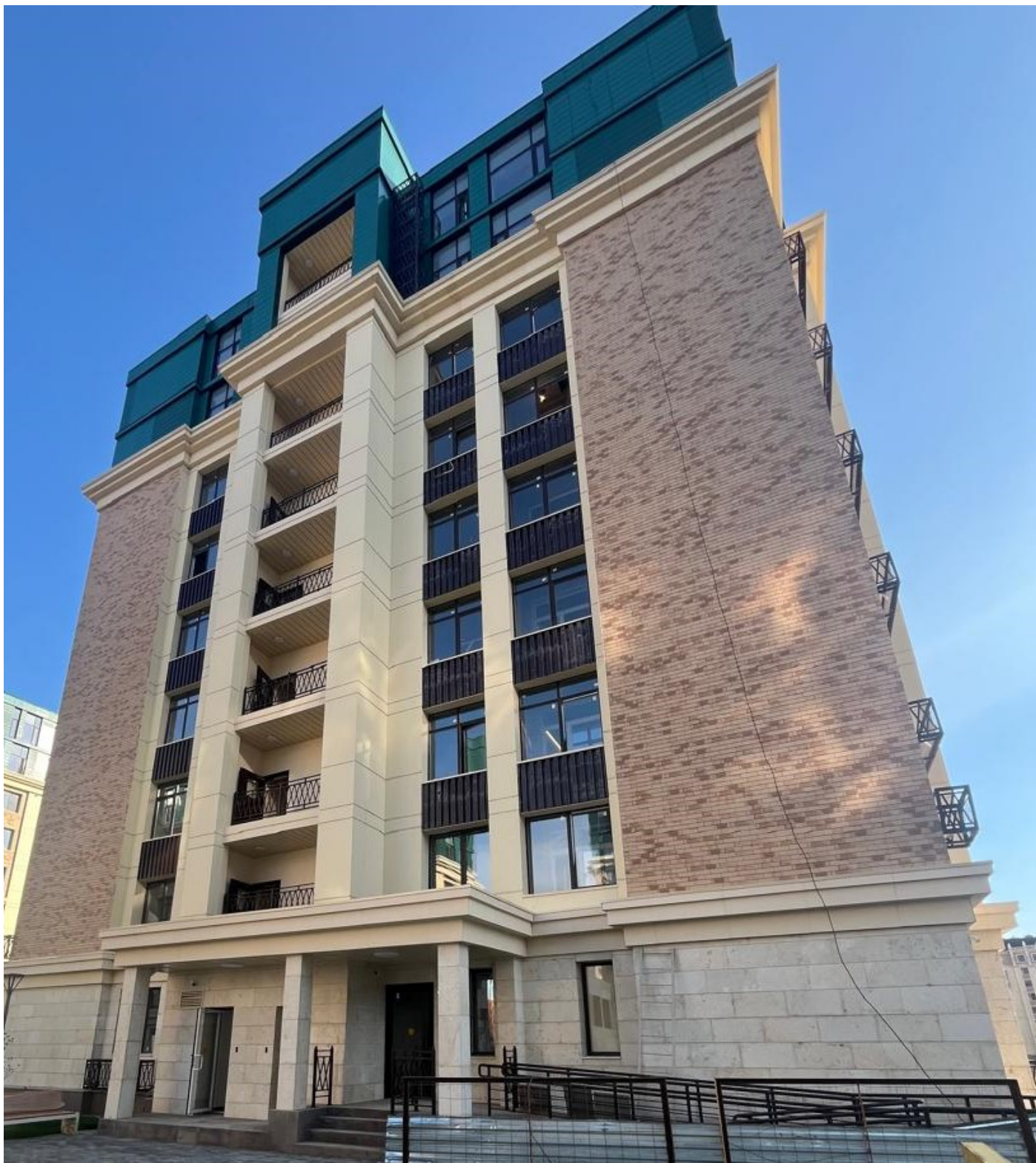












## Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	16.08.2024 08:51	ИБРАГИМОВА АЙГАНЫМ null	Отправка отчета
2	16.08.2024 08:51	ИБРАГИМОВА АЙГАНЫМ null	Отчет подписан
3	16.08.2024 10:06	ДЮСЕНОВ ДАНИЯР null	Отчет подписан
4	22.08.2024 11:03	ИБРАГИМОВА АЙГАНЫМ null	Отправка отчета
5	22.08.2024 11:03	ДЮСЕНОВ ДАНИЯР null	Отчет подписан
6	22.08.2024 11:05	НУГМАНОВ ХАСАН null	Отчет подписан
7	22.08.2024 11:07	НУГМАНОВ ХАСАН null	Отчет подписан
8	22.08.2024 14:16	АРМИС ДАРХАН null	Отчет согласован
9	27.08.2024 14:05	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
10	27.08.2024 14:06	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован