



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», III-очередь строительства, пятна 1, 3(паркинг)»(без наружных инженерных сетей)»

Код: ЖК «Landmark» (3 очередь)

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 "Developer Group", БИН 140440019409

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

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

Порядковый номер отчета: ЖК «Landmark» (3 очередь)/202407

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», III-очередь строительства, пятна 1, 3(паркинг)»(без наружных инженерных сетей)»

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2024-03-10 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2025-02-05 года

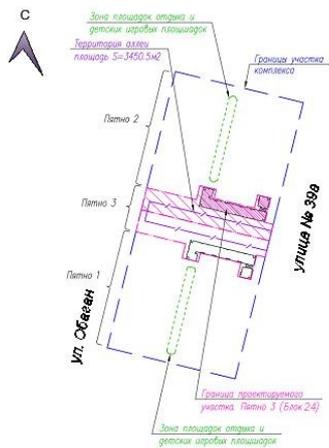
Нормативный срок строительства: 17 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: № 01-0113/22 от 2022-03-25 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 №9, от 11.04.2024 года	Карабаева А.Е.	директор	+77172258497, a.karabaeva@bazis.kz
2	Подрядчик	110740018268 - ТОО «Заңгар ЭлектроСтрой»	Лицензия:001796 от 29.06.2017г.	№ ДГП-ФБ-3/931 доп.2, от 22.05.2023 года	Нигуляев И В	директор	+77172258497, null
3	Авторский надзор	100340017283 - ТОО"МТС ИНЖИНИРИНГ"	Лицензия №15014623 от 06.08.2015г.	№ОкУ-ФВ/192 прил2, от 13.10.2023 года	Арыстанов Т.М.	эксперт	+77017484809, m.n.mtsengineering@mail.ru
4	Инжиниринговая компания	140440019409 - ТОО "Developer Group"	устав	ДИУ 24-01-005/010, от 20.03.2024 года	Сапаргалиев Б.А.	директор	+77172407474, developer_group@mail.ru
5	Генеральный проектировщик	100340017283 - ТОО"МТС ИНЖИНИРИНГ"	Лицензия №15014623 от 06.08.2015г.	№01-2180., от 30.12.2021 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)

Жилые здания относятся к IV классу.

Пятно 1 – жилое здание со встроенными офисными помещениями, односекционное, с подвальным этажом.

Пятно 1 - шестнадцатизэтажное квадратной формы в плане, размерами в осях 27,2x25,0 м. Высота подвального этажа составляет 3,7 м, высота первого этажа составляет 4,9 м, высота второго-шестнадцатого этажей составляет 3,3 м.

В подвальном этаже расположены: технические помещения для прокладки инженерных сетей, венткамеры, электрощитовая, лифтовой холл, тамбур-шлюзы. 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, комната связи, ПУИ, выходы из Н1, обособленные выходы из подвала. Из встроенных помещений предусмотрены самостоятельные выходы.

Со второго по шестнадцатый этаж расположены квартиры.

Всего 75 квартир.

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.

Паркинг на 90 машиномест одноэтажный, пристроенный, подземный, закрытый, размерами в осях 46,6x94,8 м. Высота помещений от пола до низа плиты покрытия 3 м.

В паркинге расположены: помещение хранения автомобилей.

В паркинге III очереди предусмотрены два въезда/выезда из смежных паркингов I и IV очередей.

В паркинге предусмотрены системы двухуровневой парковки от ТОО «Klaus Multiparking».

Предусмотрены парковочные машиноместа для МГН.

Крыша – совмещенная эксплуатируемая. Водосток – внутренний. Кровля – асфальтобетон, тротуарные плиты, резиновое.

Двери, ворота – металлические.

Внутренняя отделка:

потолок – затирка гипсовой смесью;

стены – водоземulsionная окраска;

полы – бетонные с упрочнителем.

Уровень ответственности - II. Степень огнестойкости - I.

Конструктивная схема – железобетонный каркас. Прочность, устойчивость и пространственная жесткость здания обеспечивается совместной работой железобетонных пилонов, диафрагмы жесткости и горизонтальных дисков перекрытий, а также жесткими узлами сопряжения железобетонных конструкции с фундаментами. Монолитный железобетонный каркас за конструирован на основании расчетов, вы-полненных с использованием программного комплекса «LIRA SAPR».

Фундаменты – свайные. Сваи – забивные сборные железобетонные марки С50.30 по ГОСТ 19804-2012 из бетона С20/25, F100, W6 на сульфатостойком цементе. Несущая способность сваи по грунту 49,8 т. Расчетная максимальная нагрузка на сваи 44,1 т. Ко-эффициент надежности по нагрузке 1,25.

Ростверк – монолитная железобетонная плита высотой 1200 мм по свайному полю.

Пилоны - монолитные железобетонные из бетона С20/25 с поперечным сечением 300x1500 мм, 300x1800 мм

Диафрагмы жесткости - монолитные железобетонные из бетона класса С20/25 с толщиной 200 - 300 мм.

Плиты перекрытия и покрытия - монолитные железобетонные толщиной 200 мм выполнены из бетона класса С20/25.

Стеновые заполнения - кладка из газоблоков по марки D600, F35 по ГОСТ 31360-2007 с конструктивным армированием.

Перегородки - кладка из газоблоков D600, F20 по ГОСТ 31360-2007 и листов ГКЛВ, в санузлах перегородки обработаны гидрофобизирующими составами.

Перемычки – металлические из уголков по ГОСТ 8509-93.

Лестницы – сборные железобетонные типа ЛМ33-12, монолитные железобетонные толщиной 200 мм из бетона С20/25, стержни армирования Ø12-16A400.

Кровля – плоская из рулонных материалов «Техноэласт».

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	16,1
Класс комфортности жилого здания	-	4
Уровень ответственности здания	-	2
Степень огнестойкости здания	-	2,1
Высота жилых этажей	метр	3,3
Площадь застройки здания	квадратный метр	4046,2
Общая площадь здания	квадратный метр	13082,17
Общая площадь квартир	квадратный метр	7430,63
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	
Строительный объем здания	кубический метр	55839,65
Количество квартир	шт.	75
в том числе: однокомнатные	шт.	15
в том числе: двухкомнатные	шт.	15
в том числе: трехкомнатные	шт.	30
в том числе: четырехкомнатные	шт.	15
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	2815,219
в том числе: СМР	миллион тенге	2280,531
в том числе: оборудование	миллион тенге	60,595
в том числе: прочие	миллион тенге	474,093
Продолжительность строительства	месяц	17

5. Анализ исходно–разрешительной документации

- Задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 1 ноября 2021 года;
 - дополнение к заданию на проектирование, утвержденное заказчиком 18 февраля 2022 года;
 - акт на право частой собственности на земельный участок (делимый) площадью 2,9203 га кадастровый номер 21-320-072-1255 в городе Нур-Султан, район «Есиль», ул. Достық, участок 8 от 23 ноября 2017 № 02-01-10-03/1307;
 - акт на право частой собственности на земельный участок (делимый) площадью 2,1404 га кадастровый номер 21-320-072-957 в городе Нур-Султан, район «Есиль», ул. До-стық, участок 8/2 от 19 февраля 2014 года № 3643;
 - договор купли-продажи земельного участка кадастровый номер 21-320-072-1255 и земельного участка кадастровый номер 21-320-072-957 от 06 декабря 2017 года заключен между АО «ForteBank» и ТОО «Astana Residences»;
 - 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.
- 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 с изменениями от 16 июня 2021 года № 5-Е-38-1084, от 19 мая 2020 года № 5-Е-38-807, от 15 сентября 2020 года № 5-Е-38-1730, от 08 октября 2020 года № 5-Е-38-1926;
 - ГУ «Управление топливно-энергетического комплекса и коммунального хозяйства города Астаны» от 20 июля 2018 года № 1-122-3Т на проектирование и строительство се-тей ливневой канализации со сроком действия на период проектирования и строительства;
 - АО «Астана-Теплотранзит» от 06 июня 2018 года № 6050-11 на теплоснабжение с продлением до 31 декабря 2026 года, письмо от 23 января 2020 года № 341-11;

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

- Договор на проектные работы от №ДП-ФБ/135 от 04.06.2018 г
- договор на проведение экспертизы от 30 декабря 2021 года № 01-2180.
- положительное экспертное заключение № 01-0113/22 от 24.03.2022 г.
- Рабочая проектно-сметная документация на электронном носителе, 1 экз.;

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

Наружная отделка, устройство полов, внутренняя отделка паркинга

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	4.93	0.00	-4.93	35.87	35.87	0.00
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	2.20	2.73	0.53	4.72	17.34	12.63
3	Отопление вентиляция	0.74	0.00	-0.74	1.64	3.39	1.75
4	Водопровод канализация	0.28	0.00	-0.28	0.57	1.78	1.21
5	Электрооборудование, слабые токи	0.00	0.00	0.00	0.44	1.66	1.22
6	Лифты	0.00	0.00	0.00	0.00	1.28	1.28
7	Паркинг	1.69	0.75	-0.94	8.84	13.28	4.44
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)	9.85	3.48	-6.38	52.08	74.61	22.53
11	Прочее	0.28	0.13	-0.16	1.59	1.20	-0.38
12	Всего (СМР + Прочее)	9.46	3.36	-6.09	50.09	70.70	20.60

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	-16	0	
Архитектурно-строительные решения (АР)	2	26	
Отопление вентиляция	-2	4	
Водопровод канализация	-1	3	
Электрооборудование, слабые токи	0	2	
Лифты	0	3	
Паркинг	-3	10	
Благоустройство	0	0	
фасадное освещение	0	0	
Прочее	0	0	
Итого	-20	48	

9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

Замечаний не устраненных на момент мониторинга нет.

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	1	1	0	0	0
2	По технике безопасности	2	2	0	0	0
3	По качеству строительного-монтажных работ, в том числе:	10	10	0	0	0
3.1	Конструкции железобетонные	1	1	0	0	0
3.2	Общестроительные работы АР	1	1	0	0	0
3.3	Лифты	1	1	0	0	0
3.4	Водоснабжение и канализация	1	1	0	0	0
3.5	Отопление и вентиляция	1	1	0	0	0
3.6	Электромонтажные работы	1	1	0	0	0
3.7	Слаботочные сети	1	1	0	0	0
4.1	Паркинг	1	1	0	0	0
4.2	Благоустройство	1	1	0	0	0
4.3	Сети электроснабжения	1	1	0	0	0
	Всего	13	13	0	0	0

3) Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета

Все замечания, при обнаружении устраняются немедленно в ходе производства работ. Не устраненных замечаний нет.

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

Производя технический надзор, инжиниринговая компания за отчетный период не выявила нарушений по строительно-монтажным работам, в дальнейшем строго соблюдать Строительные Нормы и Правила в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, проектно-сметную документацию прошедшую госэкспертизу.

10. Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта

Проблем, влияющих на качество работ и сроки выполнения нет.

11. Сведения об изменениях на Объекте

Изменений 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	86 816 597.28			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Экспертиза	3 032 158.08			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	СМР и оборудование	2 622 061 233.48	431 380 580.61	431 380 580.61	104 246 583.82	334 500 686.68	91 160 718.64	1 524 929 548.43	765 881 267.29	1 956 310 129.04
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	262 206 123.35			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Авторский надзор	26 482 817.76	2 154 081.00	2 154 081.00	0.00	718 026.00	0.00	718 026.00	2 872 107.00	2 872 107.00
5	Технический надзор	76 826 394.40	13 842 233.84	13 842 233.84	9 226 023.67	9 226 023.67	3 522 970.93	17 197 738.94	23 068 257.51	31 039 972.78
	Всего СМР	2 815 219 201.00	447 376 895.45	447 376 895.45	113 472 607.49	344 444 736.35	94 683 689.57	1 542 845 313.37	791 821 631.80	1 990 222 208.82
6	Иное	281 521 920.06			7 328 914.68	8 206 238.71	7 328 914.68	8 206 238.71	8 206 238.71	8 206 238.71
	Всего СМР и Иное	3 096 741 121.06	447 376 895.45	447 376 895.45	120 801 522.17	352 650 975.06	102 012 604.25	1 551 051 552.08	800 027 870.51	1 998 428 447.53

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	-2 389.04	21 182 166.60
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	-2 389.04	21 182 166.60
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	198 270 655.00	526 996 346.00
	ВСЕГО	198 268 265.96	548 178 512.60

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	23	1 927.60	1 098 249 632.00	519 902 769.00
2	Коммерческие помещения	0	0.00	0.00	0.00
3	Паркинг	3	0.00	10 500 000.00	7 093 577.00
4	Кладовое помещение	0	0.00	0.00	0.00
	Всего	26	1 927.60	1 108 749 632.00	526 996 346.00

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	916 830 909.07	916 830 909.07	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *	1 705 230 323.41	1 705 230 323.41	0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	6 395 531.00	26 482 817.76	20 087 286.76
	в т.ч. ДАУ	4 241 240.00	24 328 736.76	20 087 496.76
	НОК	2 154 081.00	2 154 081.00	0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	56 768 398.59	76 826 394.40	20 057 995.81
	в т.ч. ДИУ	42 926 164.75	62 984 160.56	20 057 995.81
	НОК	13 842 233.84	13 842 233.84	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	2 815 219 201.00	235 333 271.74	113 472 607.49	-121 860 664.25	1 560 645 064.26	791 821 631.80	-768 823 432.46

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 нет.

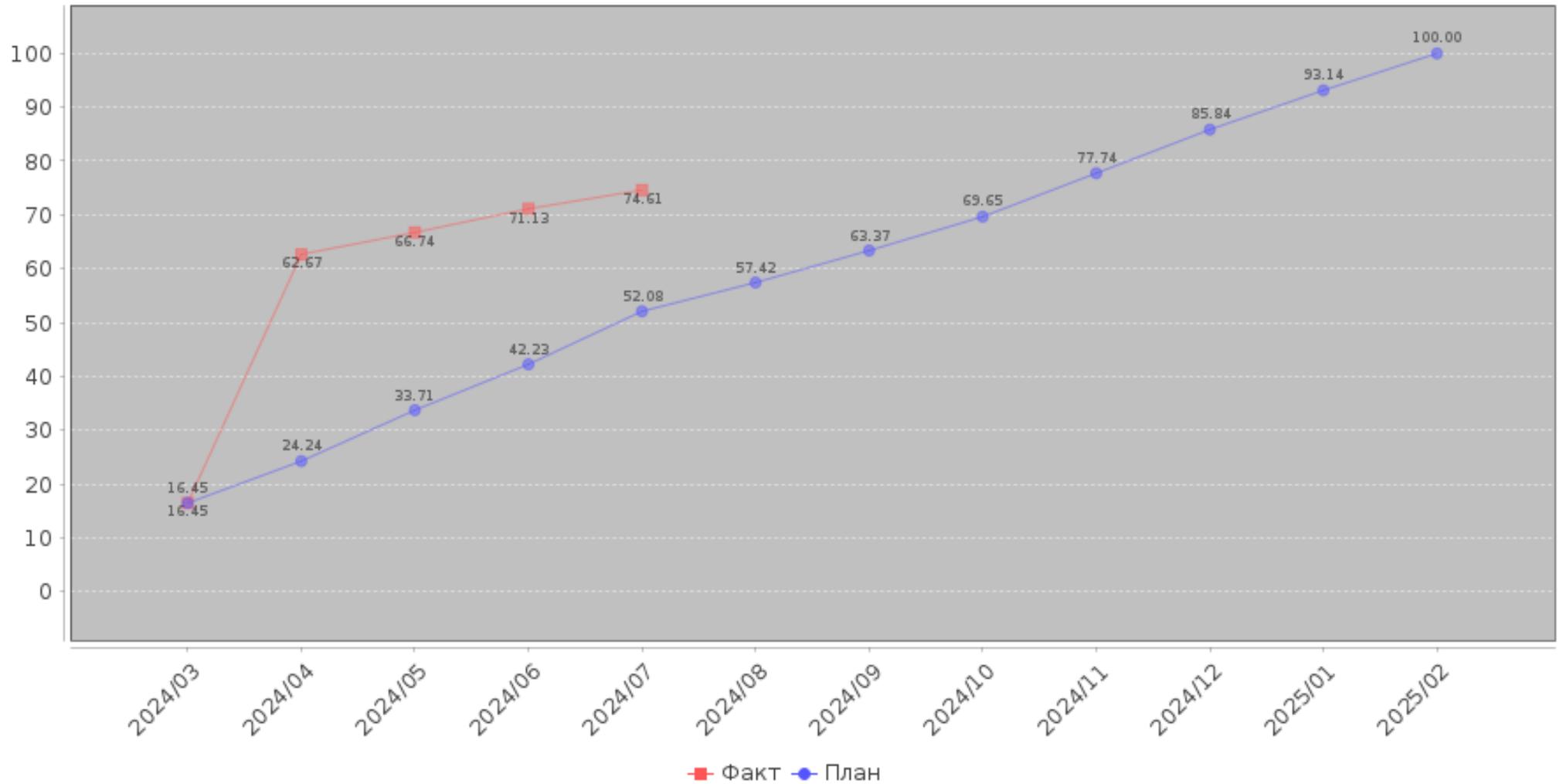
Рекомендации от инжиниринговой компании: производить работы согласно графику производства работ и обеспечить своевременное снабжение материалами и оформление всех необходимых документов для сдачи выполненных объемов работ.

1. Участники проекта

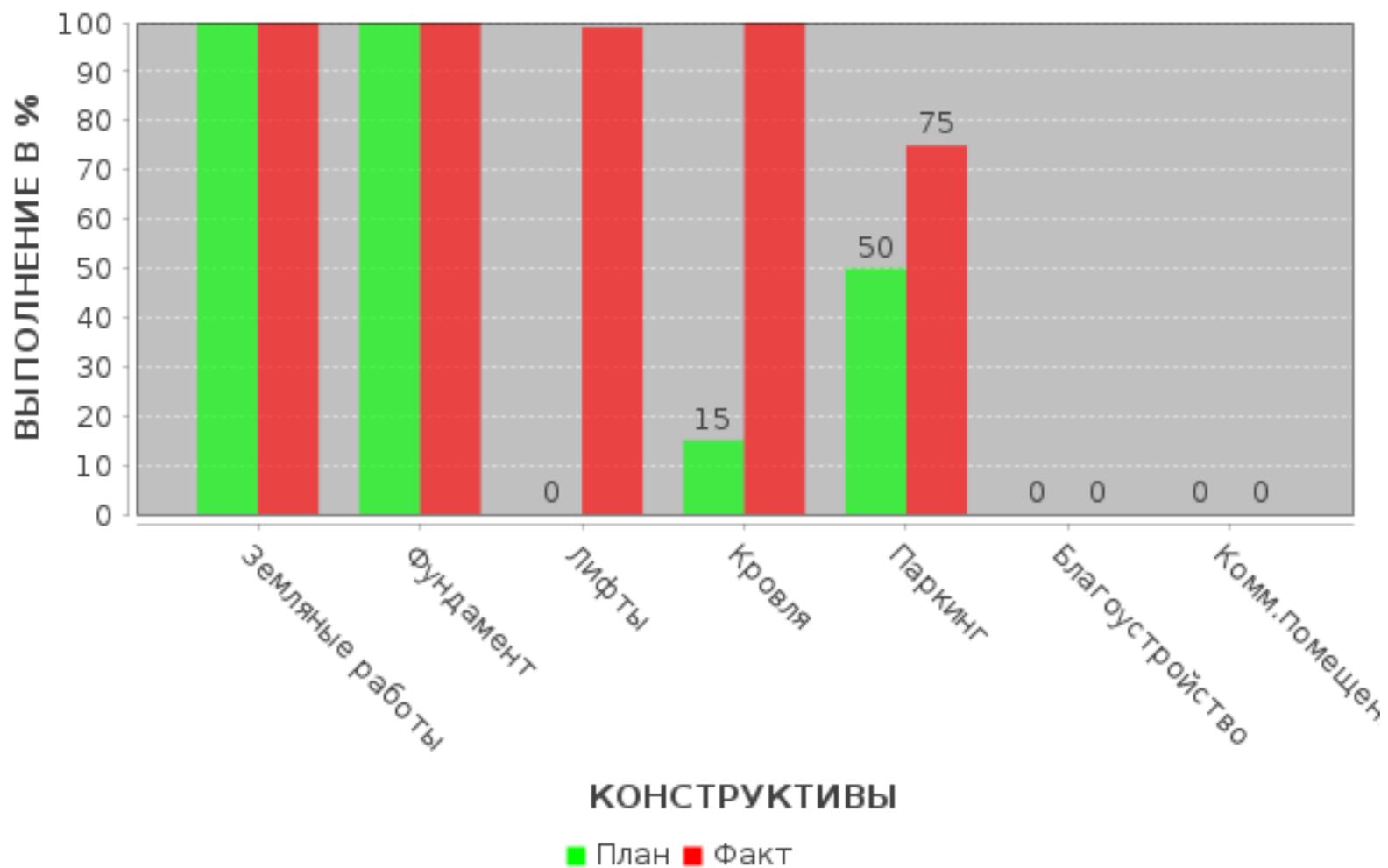
#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	721109400597 - САВЧУК ЕЛЕНА null		NEW	
2	TECHNICAL_SUPERVISION	571110300761 - МАНҚАРА ЗӘКІР ДОСЫМБЕКҰЛЫ		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	900302350775 - КИНАЯТОВ НУРЖАН ТАЛГАТБЕКОВИЧ		NEW	
4	TECHNICAL_SUPERVISION	681214350489 - БАЙКЕНОВ МУХИТ КАБЫЛОВИЧ		NEW	
5	HEAD	931018351079 - САПАРГАЛИЕВ БАХТИЯР АСКАРОВИЧ		NEW	



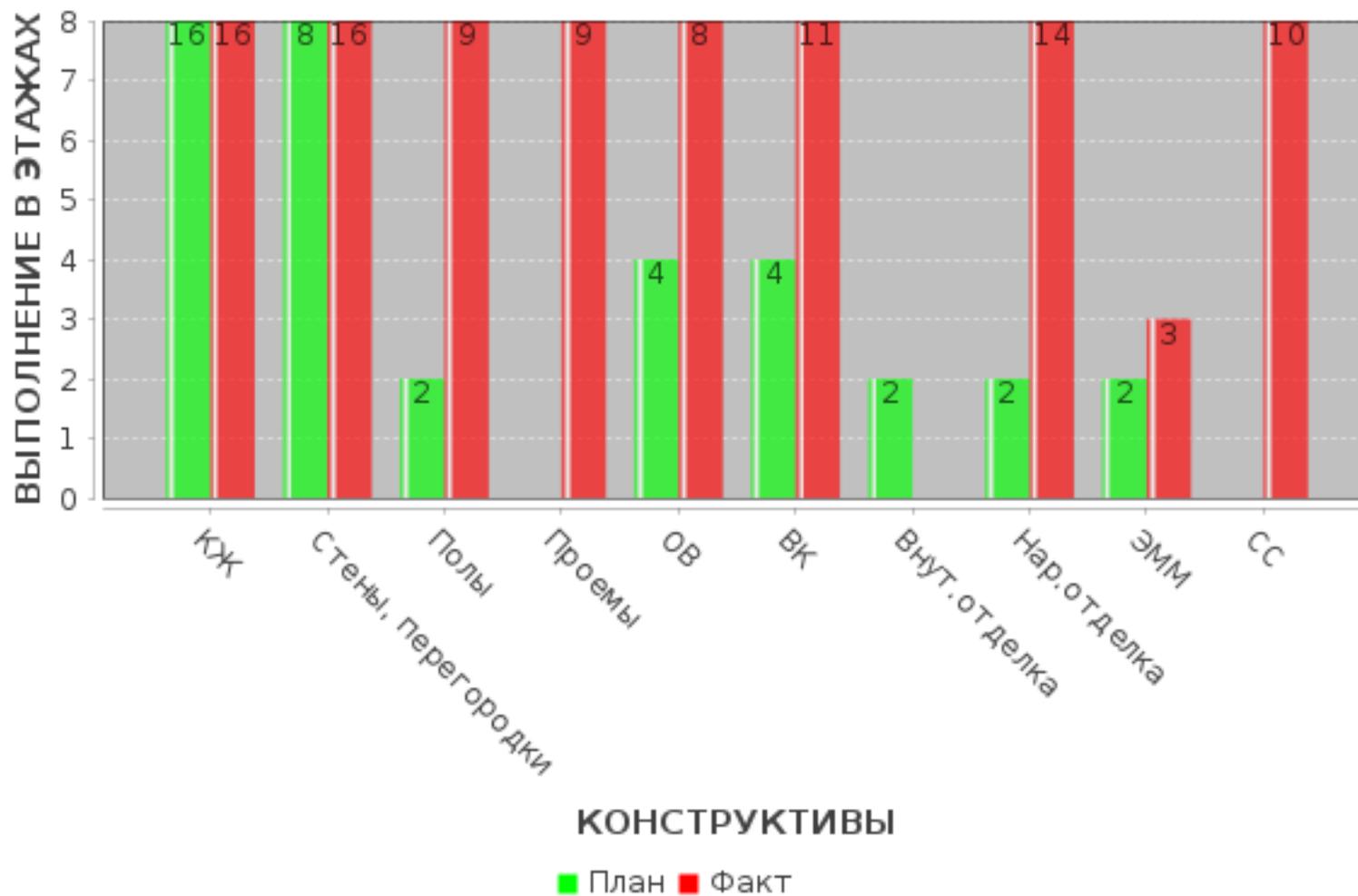
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК

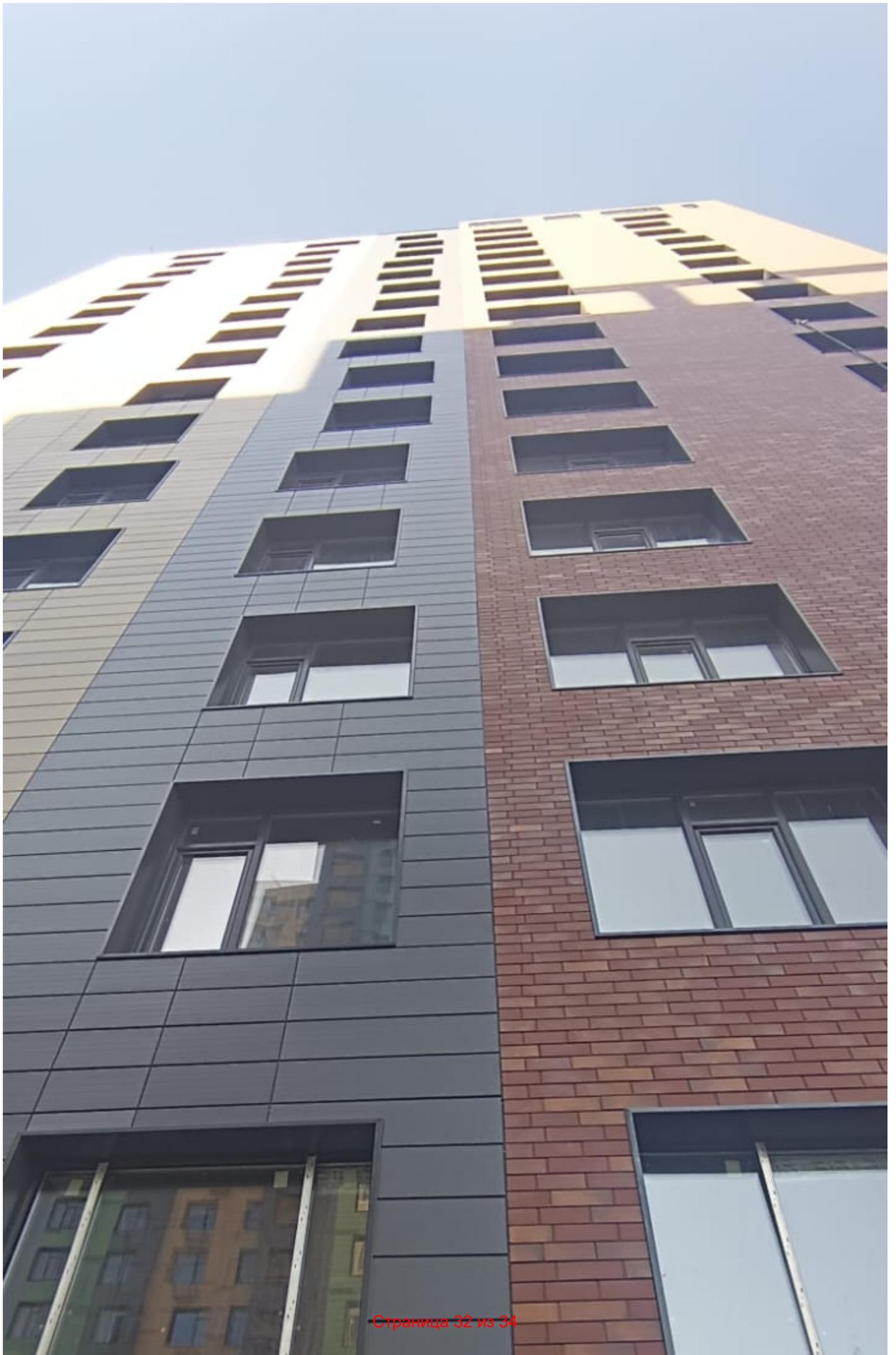


Фотофиксация за отчетный период











Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	15.08.2024 04:51	САВЧУК ЕЛЕНА null	Отправка отчета
2	15.08.2024 04:52	САВЧУК ЕЛЕНА null	Отчет подписан
3	15.08.2024 05:29	МАНҚАРА ЗӘКІР null	Отчет подписан
4	15.08.2024 06:03	БАЙКЕНОВ МУХИТ null	Отчет подписан
5	15.08.2024 06:07	КИНАЯТОВ НУРЖАН null	Отчет подписан
6	15.08.2024 06:08	САПАРГАЛИЕВ БАХТИЯР null	Отчет подписан
7	19.08.2024 09:34	УТЕШЕВ САИН null	Отчет согласован
8	26.08.2024 14:21	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
9	26.08.2024 14:21	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован