



**Отчет инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном  
строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства жилого  
дома (жилого здания)**

Строительство многоквартирного жилого дома №20 по ГП со встроенными коммерческими объектами в микрорайоне Береке в городе Костанай, Костанайской области (без наружных сетей и благоустройства)

Код: ДПГ 25-10-048/182

Отчетный период: 202503

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.03.2025 года по 31.03.2025 года

Периодичность: ежемесячно

Круг лиц представляющих: ТОО "Технадзор-Строй и К", БИН 160740001609

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО "БК-Береке 20"

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

Порядковый номер отчета: ДПГ 25-10-048/182/202503

Информация по проекту: Строительство много квартирного жилого дома №20 по ГП со встроенными коммерческими объектами в микрорайоне Береке в городе Костанай, Костанайской области (без наружных сетей и благоустройства)

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2024-12-27 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2026-10-19 года

Нормативный срок строительства: 23 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: № СНКП-0190/24 от 2024-07-14 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	241040039819 - ТОО "БК-Береке 20"	Устав	ДПГ 25-10-048/182, от 27.01.2025 года	Ким О.Р.	Директор	null, null
2	Подрядчик	031040001233 - ТОО «БК-СТРОЙ»	ГСЛ №180211006 от 22.11.2018 года	№09-02/05619, от 11.11.2024 года			null, bk_stroy@mail.ru
3	Авторский надзор	031040001233 - ТОО «БК-СТРОЙ»	ГСЛ №21020433 от 15.06.21 года II категория	№09-02/05620, от 11.11.2024 года	Габдуллин А.Ж.	Главный инженер	null, bk_stroy@mail.ru
4	Инжиниринговая компания	160740001609 - ТОО "Технадзор-Строй и К"	Свидетельство об аккредитации №KZ86VWC00199352	№ ДИУ-25-10-021/035, от 12.01.2025 года	Шаимов И.Б.	Директор	+77013182050, tehnadzork211291@mail.ru
5	Генеральный проектировщик	031040001233 - ТОО "БК-СТРОЙ"	ГСЛ №18010959 от 31.05.18 года	01-01-01, от 07.11.2024 года			null, bk_stroy@mail.ru

## **2. Месторасположение объекта (ситуационная схема)**



Площадка строительства объекта расположена в городе Костанай микрорайон Береке.

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

Многоквартирный жилой дом – четырех подъездное пятиэтажное здание с подвальным этажом и четырехскатной кровлей в блоке А, В и плоской кровлей с тех этажом в блоке Б, «Г» образной формой в плане, с размерами в осях 49,24x78,69 м. Состоит пятиэтажных жилых секций А, Б, В. При этом секция В состоит из двух подъездов, в то время как остальные из одного.

В подвале располагаются электрощитовая, тепловой узел и технические помещения с проложенными коммуникациями для дома. Подвал имеет обособленные, рассредоточенные выходы наружу и окна (продухи), и аварийные двери в приямках.

На первом этаже предусмотрены: лестницы, тамбура и жилые квартиры.

На втором-пятом этаже предусмотрены лестницы, коридор, холл и жилые квартиры.

Высота жилых этажей - 2,70 м (от пола до потолка).

Высота помещения чердачного этажа – 2,71 м (от пола до стропил под коньком).

Высота подвального этажа – 2,80 м (от пола до потолка).

Продолжительность строительства 23 дня

#### 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	5
Класс комфортности жилого здания	-	IV
Уровень ответственности здания	-	II
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота жилых этажей	метр	2,7
Площадь застройки здания	квадратный метр	2096,75
Общая площадь здания	квадратный метр	10986,62
Общая площадь квартир	квадратный метр	6743,25
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	54,77
Строительный объем здания	кубический метр	41 977,88
Количество квартир	шт.	119
в том числе: однокомнатные	шт.	45
в том числе: двухкомнатные	шт.	40
в том числе: трехкомнатные	шт.	30
в том числе: четырехкомнатные	шт.	4
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	2 250. 259
в том числе: СМР	миллион тенге	1960.197
в том числе: оборудование	миллион тенге	22.432
в том числе: прочие	миллион тенге	267.630
Продолжительность строительства	месяц	

## **5. Анализ исходно–разрешительной документации**

задание на проектирование, утвержденное Заказчиком от 31.05.2024 года; архитектурно-планировочное задание (АПЗ) № KZ26VUA00677835 от 07.06.2022 г., выдано ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Костанай»; акт на право временного возмездного землепользования (аренды) на земельный участок с кадастровым номером 12-193-030-4119, площадью 0,3411 га для строительства многоквартирного жилого дома со встроенными коммерческими объектами; договор об аренде земельного участка № 02-15/4934 от 14.09.2021 г.; эскизный проект «Строительство многоквартирного жилого дома №20 по ГП со встроенными коммерческими объектами в микрорайоне Береке в городе Костанай, Костанайской области и (без наружных сетей и без благоустройства)» разработан в 2022 году ТОО «USMANOV Architects (Усманов Архитектс)»; технический отчет об инженерно-геологических изысканиях на объекте «Строительство многоквартирного жилого дома № 20 со встроенными коммерческими помещениями по ГП в микрорайоне «Береке» в г. Костанае», выполненный в 2022 году ТОО «Группа компаний «АСП»» (государственная лицензия № 20009373 от 30.06.2020 года); технический отчет по топографо-геодезическим изысканиям, выполненный 05.05.2023 г. ТОО «Проектная студия «Доминанта» (государственная лицензия №12011698 от 24.08.2012 года); раздел ООС «Строительство многоквартирного жилого дома №20 по ГП со встроенными коммерческими объектами в микрорайоне Береке в городе Костанай, Костанайской области и (без наружных сетей и без благоустройства)» выполнен ТОО «Проектная студия «Доминанта» в 2023 году (государственная лицензия 04.03.2016 года № 02385Р); протокол радиометрического контроля № 208 от 23 августа 2021 года, ТОО «KazAtom» (лицензия № 17018625); протокол дозиметрического контроля № 208 от 23 августа 2021 года, ТОО «KazAtom» (лицензия № 17018625); заключение (Положительное) № СНКП-0189/23 от 25.08.2023 г. по рабочему проекту «Строительство многоквартирного жилого дома №20 по ГП со встроенными коммерческими объектами в микрорайоне Береке в городе Костанай, Костанайской области (без наружных сетей и благоустройства)», выданное ТОО «СНК-Проект».

Письма:

письмо ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная» № 4-5/5708 от 21 ноября 2022 года о зеленых насаждениях; письмо ГУ «Управление ветеринарии акимата Костанайской области» от 14.11.2022 года № 3Т-2022-02662504 о сибиреязвенных захоронениях;

письмо ГУ «Отдел строительства акимата города Костаная» № 612 от 29.05.2023 г. о благоустройстве;  
мотивированный отказ ГУ «Управление природных ресурсов и регулирования природопользования акимата Костанайской области» № KZ56VDC00097421 от 17.07.2023 г.;  
письмо Заказчика о начале строительства;  
письмо Заказчика №12-01-25 от 10 января 2023 года о вывозе грунта и строительного мусора;  
письмо Заказчика №12-01-26 от 10 января 2023 года о финансировании.

Технические условия:

технические условия на водоснабжение № 945 от 11.04.2023 года, выданы ГКП «Костанай-Су» акимата города Костаная ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная»;  
технические условия на проектирование и подключение к газораспределительным сетям № 4017-2812-417к от 28.12.2021 года, выданы Костанайским производственным филиалом АО «ҚазТранГаз Аймақ»;  
технические условия на присоединение к тепловым сетям № 567 от 24.05.2023 года, выданы ГУ «Отдел строительства акимата города Костаная»;  
технические условия на постоянное электроснабжение № 3-3/780 от 17.04.2023 года, выданы ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная»;  
технические условия на телефонизацию № Д10-77-05/23 от 29.05.2023 г., выданы АО «Казактелеком»

## **6. Анализ исполнительной и приемо-сдаточной документации**

- 1.1. Акты выполненных работ и оказанных услуг за период с начала строительства
- 1.2. Журнал технического надзора для ознакомления
- 1.3. Журнал авторского для ознакомления
- 1.4. Журнал ОТиТБ для ознакомления
- 1.5. Журнал производства работ для ознакомления
- 1.6. Журнал входного контроля материалов для ознакомления
- 1.7. Журнал бетонных работ для ознакомления
- 1.8. Журнал антикоррозийной защиты сварных соединений
- 1.9. Журнал монтажа строительных конструкций
- 1.10 Журнал сварочных работ
- 1.11 Журнал замоноличивания монтажных стыков и узлов
- 1.12 Акты скрытых работ

## **7. Анализ проектной документации**

Рабочий проект разработан в необходимом объеме, в соответствии с заданием на проектирование, иными исходными данными, техническими условиями и требованиями. Материалы инженерных изысканий содержат достаточные данные, необходимые для разработки проектной документации.

В рабочем проекте учтены современные требования по оптимальности объемнопланировочных, конструктивных и других проектных решений.

При разработке проекта учтены местные природно-климатические и геологические условия площадки строительства

Рабочий проект соответствует требованиям санитарных правил, утверждённых приказом Министра здравоохранения Республики Казахстан от 16.06.2022 г. № КР ДСМ52 «Санитарно-эпидемиологические требования к административным и жилым зданиям», санитарных правил, утверждённых приказом Министра здравоохранения Республики Казахстан от 20.02.2023 г. № 26 «Санитарно-эпидемиологические требования к источникам, местам водозабора для хозяйствственно-питьевых целей, хозяйственнопитьевому водоснабжению и местам культурно-бытового водопользования и безопасности водных объектов», гигиенических нормативов, утверждённых приказом Министерства здравоохранения Республики Казахстан от 02.08.2022 г. № КР ДСМ-71 «Гигиенические нормативы к обеспечению радиационной безопасности», санитарных правил, утверждённых приказом Министра здравоохранения Республики Казахстан от 25.12.2020 г. № КР ДСМ-331/2020 «Санитарно-эпидемиологические требования к сбору, использованию, применению, обезвреживанию, транспортировке, хранению и захоронению отходов производства и потребления».

Принятые решения с учетом внесенных изменений по п. 7.1 соответствуют государственным нормативным требованиям по экологической, санитарной, пожарной безопасности и функциональному назначению объекта.

Продолжительность строительства 23 дня

## 8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

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	0.90	0.85	-0.04	9.48	9.11	-0.37
2	Архитектурно-строительные решения (AP)	3.03	0.00	-3.03	3.03	0.00	-3.03
3	Отопление вентиляция	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Водопровод канализация	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Электрооборудование, слабые токи	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	Лифты	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	Газоснабжение	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	Всего (только СМР)	3.93	0.85	-3.07	12.51	9.11	-3.40
11	Прочее	0.03	0.01	-0.02	0.04	0.01	-0.03
12	Всего (СМР + Прочее)	3.90	0.85	-3.06	12.38	9.00	-3.38

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	-2	
Архитектурно-строительные решения (AP)	-24	-15	
Отопление вентиляция	0	0	
Водопровод канализация	0	0	
Электрооборудование, слабые токи	0	0	
Лифты	0	0	
Паркинг	0	0	
Благоустройство	0	0	
Газоснабжение	0	0	
Прочее	0	0	
<b>Итого</b>	<b>-24</b>	<b>-17</b>	

## 9. Мероприятия по контролю качества

1) Указание оценки качества работ подрядчиков в отчетный период

Изменения в проектной документации с момента получения гарантии - 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
100	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
200	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
3	По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:	-7	-7	-7	-7	0
310	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
320	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
330	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
340	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
350	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
360	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
370	Не найдено	-1	-1	-1	-1	0
Всего		-9	-9	-9	-9	0

3) Перечень предписаний, не устранных на дату мониторингового отчета

предписаний нет

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

Качество СМР удовлетворительное

- Изменения в проектной документации с момента получения гарантии - нет

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

Перечень и описание проблем и ситуаций, возникших по ходу реализации проекта ведущих к ухудшению качества работ, срыву сроков завершения Объекта. Предложения по устранению этих проблем (при наличии): Проблем, ведущих к ухудшению качества работ на дату составления отчета, не имеется.

Анализ результатов устранения недостатков, установленных в предыдущий период (приведенных в отчете за предыдущий отчетный период): не устранных замечаний нет.  
Отставание от ГПР-17 дней

## **11. Сведения об изменениях на Объекте**

Изменений по рабочему проекту и проектно-сметной документации, утвержденной заключением государственной экспертизы, 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	13 114 551.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Экспертиза	600 000.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	CMP и оборудование	2 220 544 808.00	170 652 168.77	170 652 168.77	0.00	0.00	18 965 279.00	31 599 732.00	170 652 168.77	202 251 900.77
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	222 054 480.80			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Авторский надзор	1 000 000.00			0.00	0.00	8 540.82	14 230.62	0.00	14 230.62
5	Технический надзор	15 000 000.00			0.00	0.00	114 386.00	190 588.66	0.00	190 588.66
	Всего CMP	2 250 259 359.00	170 652 168.77	170 652 168.77	0.00	0.00	19 088 205.82	31 804 551.28	170 652 168.77	202 456 720.05
6	Иное	180 020 748.72			8 340.00	22 204.00	8 340.00	22 204.00	22 204.00	22 204.00
	Всего CMP и Иное	2 430 280 107.72	170 652 168.77	170 652 168.77	8 340.00	22 204.00	19 096 545.82	31 826 755.28	170 674 372.77	202 478 924.05

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	0.00	3 238 577.99
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	0.00	3 238 577.99
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	0.00	0.00
	ВСЕГО	0.00	3 238 577.99

Приложение 2 к Таблице 7

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м <sup>2</sup>	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	0	0.00	0.00	0.00
2	Коммерческие помещения	0	0.00	0.00	0.00
3	Паркинг	0	0.00	0.00	0.00
4	Кладовое помещение	0	0.00	0.00	0.00
	Всего	0	0.00	0.00	0.00

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	2 220 544 808.00	2 220 544 808.00	0.00
	Договора поставки материалов, договора аренды техники *			0.00
2	Договор оказание услуг авторского надзора	1 000 000.00	1 000 000.00	0.00
	в т.ч. ДАУ			0.00
	НОК			0.00
3	Договор оказание услуг технического надзора	15 000 000.00	15 000 000.00	0.00
	в т.ч. ДИУ	13 392 857.14	13 392 857.14	0.00
	НОК	1 607 142.86	1 607 142.86	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	2 250 259 359.00	78 419 930.38	0.00	-78 419 930.38	489 065 970.43	170 652 168.77	-318 413 801.66

### **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)

- качество СМР удовлетворительное;
- изменений в проектной документации с момента получения гарантии нет;
- основной источник финансирования включает в себя поступления от дольщиков;
- по ГПР отставаний -17 дн.

По т.8 перебора по Бюджету по договорам ГП,ДИУ, АН нет.

В отчетном периоде по т.6 и т.7 нецелевого использования денежных средств не зафиксировано

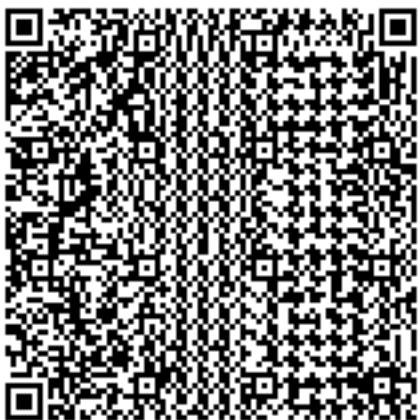
## Подписанты

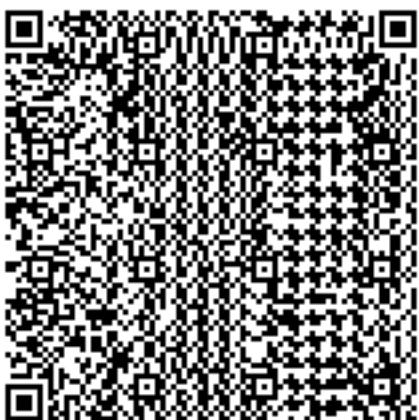
#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	TECHNICAL_SUPERVISION	920916350276 - ЖУМАГУЛОВ ЕРЛАН ТАЛГАТОВИЧ		NEW	
2	TECHNICAL_SUPERVISION	571028350118 - ТКАЧЕНКО СЕРГЕЙ ПАВЛОВИЧ		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	960412350461 - БИСЕНБЕКОВ ДИАС ЖАНГЕЛЬДЫЕВИЧ		NEW	
4	INITIATOR	911221450909 - ТОКАРЕВА ИННА ВАДИМОВНА		NEW	
5	HEAD	920315351376 - ШАИМОВ ИЛЬЯС БАЯНОВИЧ		NEW	

















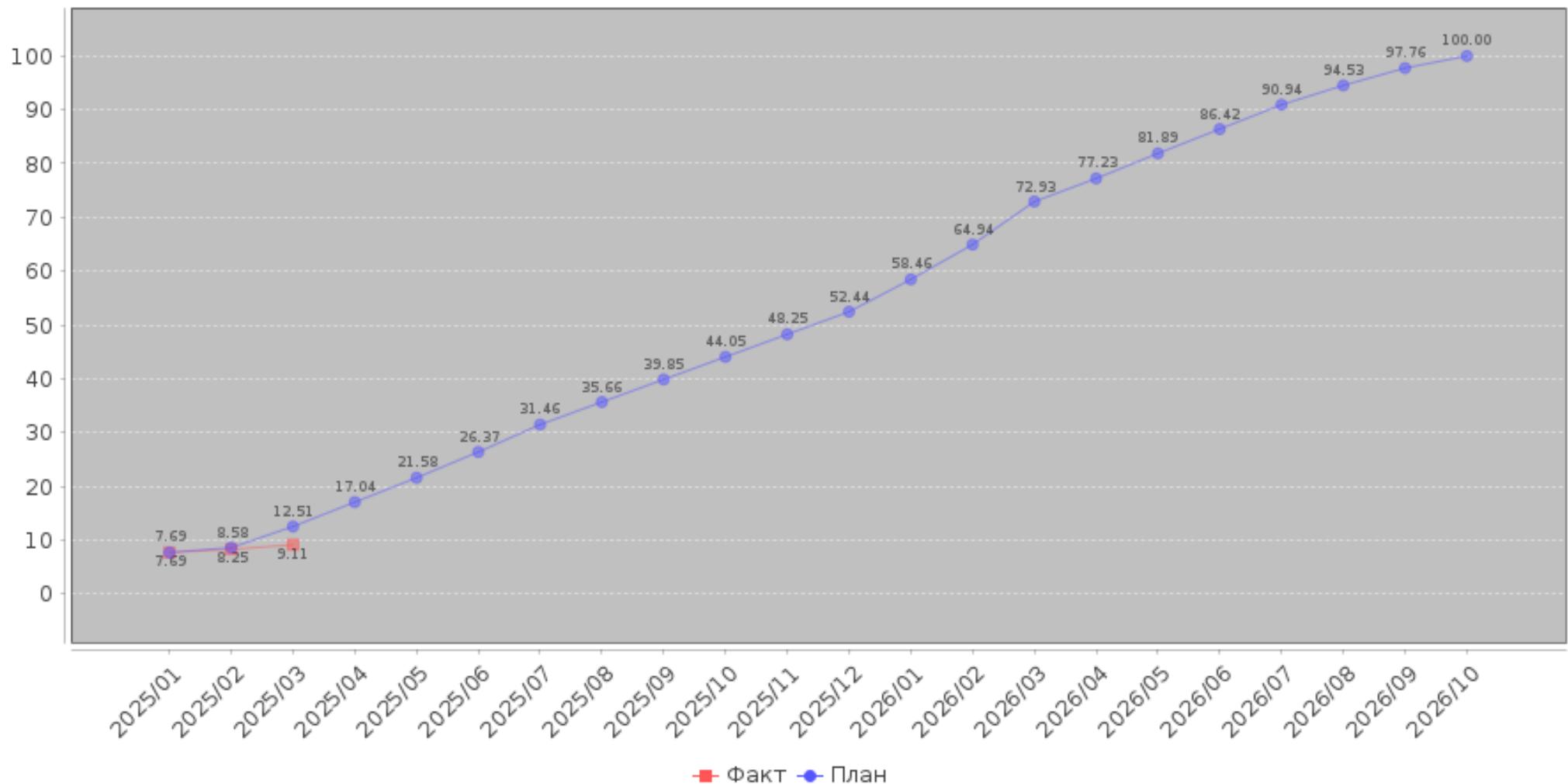






Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в  
жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

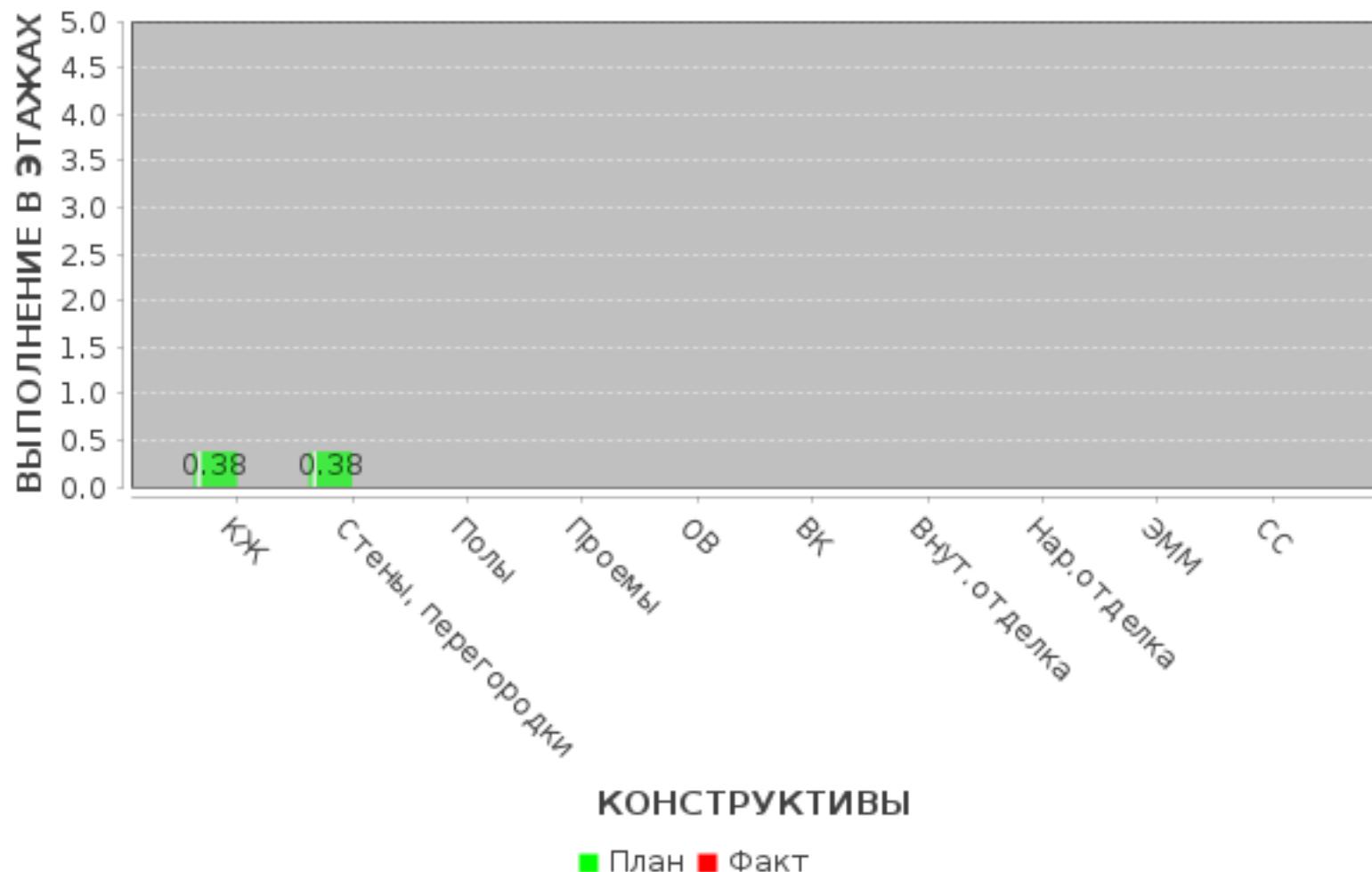
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



## Вертикальный график



## ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



## **Фотофиксация за отчетный период**

11.04.2025, 10:32  
Кустанай  
Кустанай  
Береке 20



11.04.2025, 10:35  
Кустанай  
Кустанай  
Береке 20



11.04.2025, 10:36  
Кустанай  
Кустанай  
Береке 20



11.04.2025, 10:33

Күстанай

Күстанай

Береке 20



11.04.2025, 10:34  
Кустанай  
Кустанай  
Береке 20



11.04.2025, 10:32  
Кустанай  
Кустанай  
Береке 20



## Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	11.04.2025 10:25	ШАИМОВ ИЛЬЯС null	Отравка отчета
2	11.04.2025 10:25	ТОКАРЕВА ИННА null	Отчет подписан
3	11.04.2025 10:29	ТКАЧЕНКО СЕРГЕЙ null	Отчет подписан
4	11.04.2025 10:35	БИСЕНБЕКОВ ДИАС null	Отчет подписан
5	11.04.2025 10:36	ЖУМАГУЛОВ ЕРЛАН null	Отчет подписан
6	11.04.2025 11:07	ШАИМОВ ИЛЬЯС null	Отчет подписан
7	11.04.2025 11:32	МУЛЛАМУРАТ БАҚДӘУЛЕТ null	Отчет согласован
8	15.04.2025 07:29	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
9	15.04.2025 07:29	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован