



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

Строительство многоквартирного жилого дома №19 по ГП в микрорайоне Береке города Костанай
Костанайской области (без наружных инженерных сетей и благоустройства)

Код: ДПГ 24-10-048/179

Отчетный период: 202505

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.05.2025 года по 31.05.2025 года

Периодичность: ежемесячно

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

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», ТОО "БК-Береке 19"

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

Порядковый номер отчета: ДПГ 24-10-048/179/202505

Информация по проекту: Строительство многоквартирного жилого дома №19 по ГП в микрорайоне Береке города Костанай Костанайской области (без наружных инженерных сетей и благоустройства)

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2024-12-06 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2026-09-29 года

Нормативный срок строительства: 23 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: СНКП-0189/24 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	240940029910 - ТОО "БК-Береке 19"	Устав	ДИУ-24-10-021/031, от 25.12.2024 года	Ким О.Р.	Директор	null, bk-invest18@bk.ru
2	Подрядчик	031040001233 - ТОО «БК-СТРОЙ»	ГСЛ №180211006 от 22.11.2018 года	№09-02/05584, от 13.10.2024 года			+77142286442, bk_stroy@mail.ru
3	Авторский надзор	031040001233 - ТОО «БК-СТРОЙ»	ГСЛ №21020433 от 15.06.21 года II категория	09-02/05585, от 13.10.2024 года	Габдуллин А.Ж.	Главный инженер	+77142286442, bk_stroy@mail.ru
4	Инжиниринговая компания	160740001609 - ТОО "Технадзор-Строй и К"	Свидетельство об аккредитации №KZ86VWC00199352	ДИУ-24-10-021/031, от 25.12.2024 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 14.10.2024 года			+77142286442, 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 техэтажом в блоке Б, «Г» образной формой в плане, с размерами в осях 50,70х77,23 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 коммуникация для дома. Подвал имеет обособленные, рассредоточенные выходы наружу и окна (продухи), и аварийные двери в прямках.

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)

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	2,70
Площадь застройки здания	квадратный метр	2046,75
Общая площадь здания	квадратный метр	10974,61
Общая площадь квартир	квадратный метр	6795,68
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	
Строительный объем здания	кубический метр	41941,31
Количество квартир	шт.	120
в том числе: однокомнатные	шт.	45
в том числе: двухкомнатные	шт.	40
в том числе: трехкомнатные	шт.	31
в том числе: четырехкомнатные	шт.	4
в том числе: пятикомнатные	шт.	
Количество машино-мест	шт.	
Общая сметная стоимость строительства	миллион тенге	2 296. 363
в том числе: СМР	миллион тенге	2000.455
в том числе: оборудование	миллион тенге	22.432
в том числе: прочие	миллион тенге	273.476
Продолжительность строительства	месяц	

5. Анализ исходно–разрешительной документации

задание на проектирование, утвержденное Заказчиком от 31.05.2024 года;
архитектурно-планировочное задание (АПЗ) № KZ42VUA00482577 от 02.08.2021 г.,
выдано ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства города Костанай»;
акт на право временного возмездного землепользования (аренды) на земельный
участок с кадастровым номером 12-193-030-4084, площадью 0,3803 га для строительства
многоквартирного жилого дома;
договор об аренде земельного участка № 02-15/4205 от 26.10.2020 г.;
эскизный проект «Строительство многоквартирного жилого дома №19 по ГП в
микрорайоне Береке города Костанай, Костанайской области (без наружных инженерных
сетей и благоустройства)» разработан в 2022 году ТОО «USMANOV Architects (Усманов
Архитектс)»;
технический отчет об инженерно-геологических изысканиях на объекте
«Строительство многоквартирного жилого дома № 19 по ГП в микрорайоне «Береке» в г.
Костанай», 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 №19 по ГП в
микрорайоне Береке города Костанай, Костанайской области (без наружных инженерных
сетей и благоустройства)» выполнен ТОО «Проектная студия «Доминанта» в 2023 году
(государственная лицензия 04.03.2016 года № 02385Р);
протокол радиометрического контроля № 207 от 23 августа 2021 года, ТОО
«KazAtom» (лицензия № 17018625);
протокол дозиметрического контроля № 207 от 23 августа 2021 года, ТОО «KazAtom»
(лицензия № 17018625);
заключение (Положительное) № СНКП-0171/23 от 11.08.2023 г. по рабочему проекту
«Строительство многоквартирного жилого дома №19 по ГП в микрорайоне Береке города
Костанай, Костанайской области (без наружных инженерных сетей и благоустройства)»,
выданное ТОО «СНК-Проект».

Письма:

письмо ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и
автомобильных дорог акимата города Костанай» № 4-5/5708 от 21 ноября 2022 года о
зеленых насаждениях;

письмо ГУ «Управление ветеринарии акимата Костанайской области» от 14.11.2022
года № ЗТ-2022-02662504 о сибиреязвенных захоронениях;

письмо ГУ «Отдел строительства акимата города Костанай» № 612 от 29.05.2023 г. о
благоустройстве;

письмо Заказчика о затратах на авторский и технический надзор и проектные работы;

письмо Заказчика о начале строительства;

письмо Заказчика №12-01-32 от 10 января 2023 года о вывозе грунта и строительного мусора;

письмо Заказчика №12-01-33 от 10 января 2023 года о финансировании.

Технические условия:

технические условия на водоснабжение № 946 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 № 4017-1312-401к от 13.12.2021 года, выданы Костанайским производственным филиалом АО «ҚазТранГаз Аймақ»;

технические условия на присоединение к тепловым сетям № 569 от 24.05.2023 года, выданы ГУ «Отдел строительства акимата города Костаная»;

технические условия на постоянное электроснабжение № 3-3/776 от 17.04.2023 года, выданы ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Костаная»;

технические условия на телефонизацию № Д10-40-04/23 от 07.04.2023 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 хозяйственно-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 санитарных правил, утверждённых приказом и.о. 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.

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

1) Краткое описание выполненных строительно-монтажных работ за отчетный период: за отчетный период выполнялись: кирпичная кладка наружный и внутренних стен, армирование кладки, монолитные перекрытия. На строительной площадке задействовано 20 рабочих.

2) Выполнение строительно-монтажных работ на соответствие плановым и фактическим показателям по разделам проекта:

*С нарастающим итогом план по СМР на конец отчетного периода составляет –22,32%.

Фактическое выполнение СМР на конец отчетного периода составляет –23,22%.

**Плановое освоение по проекту СМР и прочее на конец отчетного периода –22,13%.

Фактическое освоение по проекту на конец отчетного периода –23,07%.

3) Соблюдение графика производства работ: по май 2025г. опережение 6 дней.

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	0.69	0.43	-0.25	11.31	12.69	1.38
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	3.85	10.29	6.44	11.01	10.58	-0.42
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)	4.54	10.72	6.19	22.32	23.27	0.96

11	Прочее	0.03	0.07	0.04	0.11	0.10	-0.00
12	Всего (СМР + Прочее)	4.51	10.65	6.14	22.13	23.07	0.94

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	-2	9	
Архитектурно-строительные решения (АР)	44	-3	
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	
Итого	42	6	

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
1	Документация и организационные вопросы	0	0	0	0	0
2	По технике безопасности	0	0	0	0	0
3	По качеству строительно-монтажных работ, в том числе:	0	0	0	0	0
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
	Всего	0	0	0	0	0

3) Перечень предписаний, не устраненных на дату мониторингового отчета

предписаний нет

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

Качество СМР удовлетворительное

- Изменения в проектной документации с момента получения гарантии - нет

10. Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта

Проблем, ведущих к ухудшению качества работ на дату составления отчета, не имеется.

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	14 542 550.84	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Экспертиза	186 670.40			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	СМР и оборудование	2 265 634 443.76	190 158 190.88	190 158 190.88	62 594 000.00	358 594 000.00	242 976 762.00	337 150 122.00	548 752 190.88	527 308 312.88
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	226 563 444.38			0.00	226 563 444.38	26 523 865.08	36 804 031.27	226 563 444.38	36 804 031.27
4	Авторский надзор	1 000 000.00			0.00	0.00	107 244.35	232 742.01	0.00	232 742.01
5	Технический надзор	15 000 000.00			0.00	0.00	1 494 983.63	2 175 598.69	0.00	2 175 598.69
	Всего СМР	2 296 363 665.00	190 158 190.88	190 158 190.88	62 594 000.00	358 594 000.00	244 578 989.98	339 558 462.70	548 752 190.88	529 716 653.58
6	Иное	183 709 093.20			2 028 165.00	4 967 182.16	2 028 165.00	4 967 182.16	4 967 182.16	4 967 182.16
	Всего СМР и Иное	2 480 072 758.20	190 158 190.88	190 158 190.88	64 622 165.00	363 561 182.16	246 607 154.98	344 525 644.86	553 719 373.04	534 683 835.74

Таблица 7

№	Наименование источника финансирования	Поступления в отчетном периоде	Поступления с нарастающим итогом с момента получения гарантии
1	2	3	4
1	Заемные средства	-12 557.05	5 084 970.74
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	-12 557.05	4 683 185.02
1.3	Прочее 3% ИК	0.00	401 785.72
2.1	Бронь ДДУ	0.00	0.00
2.2	Поступление по другой очереди ДДУ	0.00	0.00
2.2	ДДУ	13 557 050.00	1 894 518 889.64
	ВСЕГО	13 544 492.95	1 899 603 860.38

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	108	5 625.64	2 345 220 284.00	1 894 518 889.64
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	108	5 625.64	2 345 220 284.00	1 894 518 889.64

Примечание

Вывод: 99,73% от общего поступления денежных средств, средства дольщиков.

Таблица 8

№	Наименование договоров	Стоимость по договору	Стоимость по проектно-сметной документации	Разница
1	2	3	4	5
1	Договор генерального подряда	2 265 634 443.76	2 265 634 443.76	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	2 296 363 665.00	92 411 868.47	62 594 000.00	-29 817 868.47	700 199 176.32	548 752 190.88	-151 446 985.44

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 опережение 6 дней.

По т.7 99,73% от общего поступления денежных средств, средства дольщиков.

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

В отчетном периоде нецелевого использования денежных средств не зафиксировано

Подписанты

#	Участники процесса	ИИН - ФИО	Организация	Статус	Дата подписи
1	2	3	4	5	6
1	INITIATOR	911221450909 - ТОКАРЕВА ИННА ВАДИМОВНА		NEW	
2	TECHNICAL_SUPERVISION	850518350554 - ЗОРИН АНДРЕЙ ВИКТОРОВИЧ		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	960625351804 - ЗЕРНИН АРТЕМ МАРЛЕНОВИЧ		NEW	
4	TECHNICAL_SUPERVISION	950111350671 - НАМ АЛЕКСАНДР ВАЛЕРЬЕВИЧ		NEW	
5	HEAD	920315351376 - ШАИМОВ ИЛЪЯС БАЯНОВИЧ		NEW	

















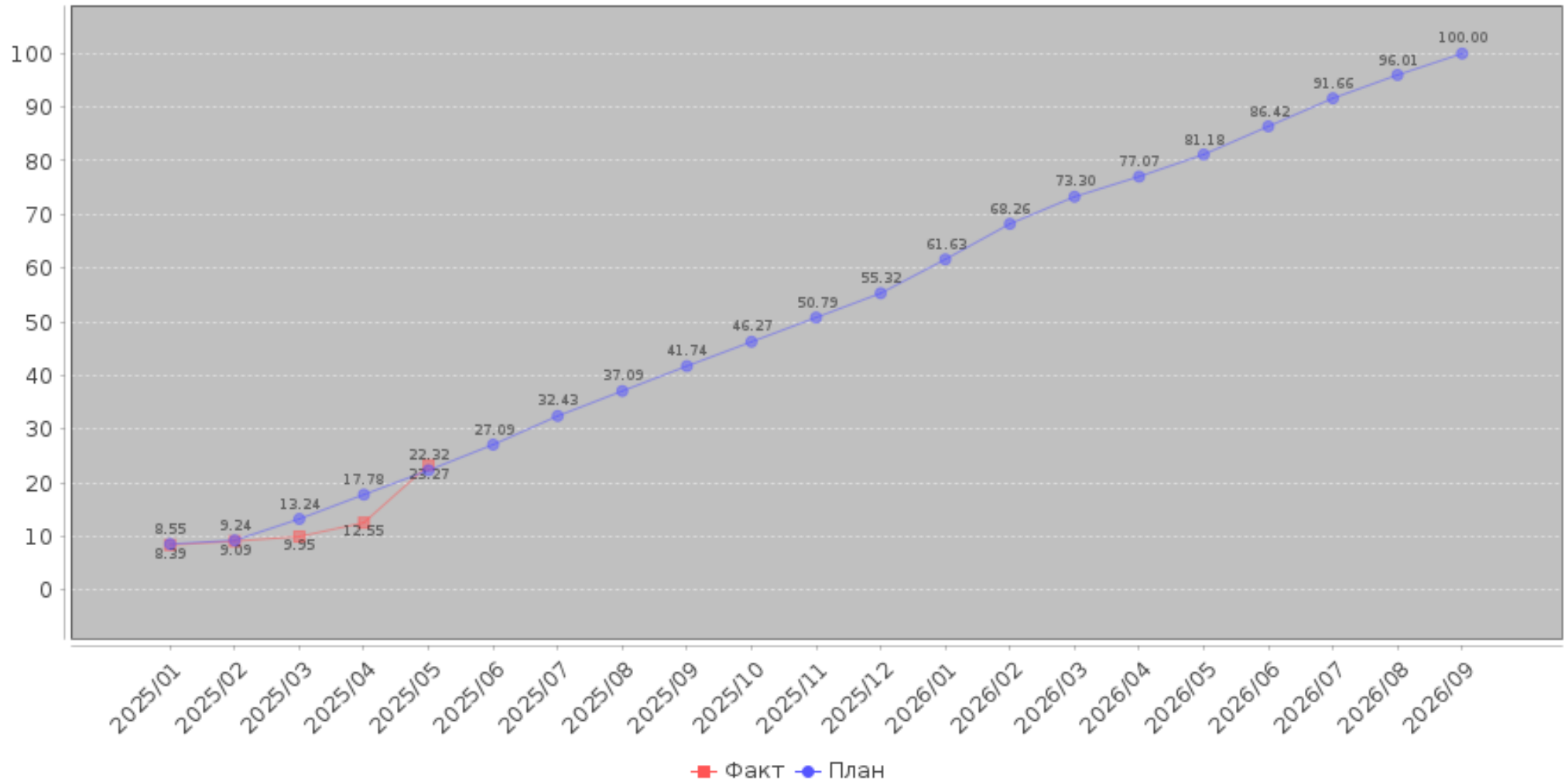


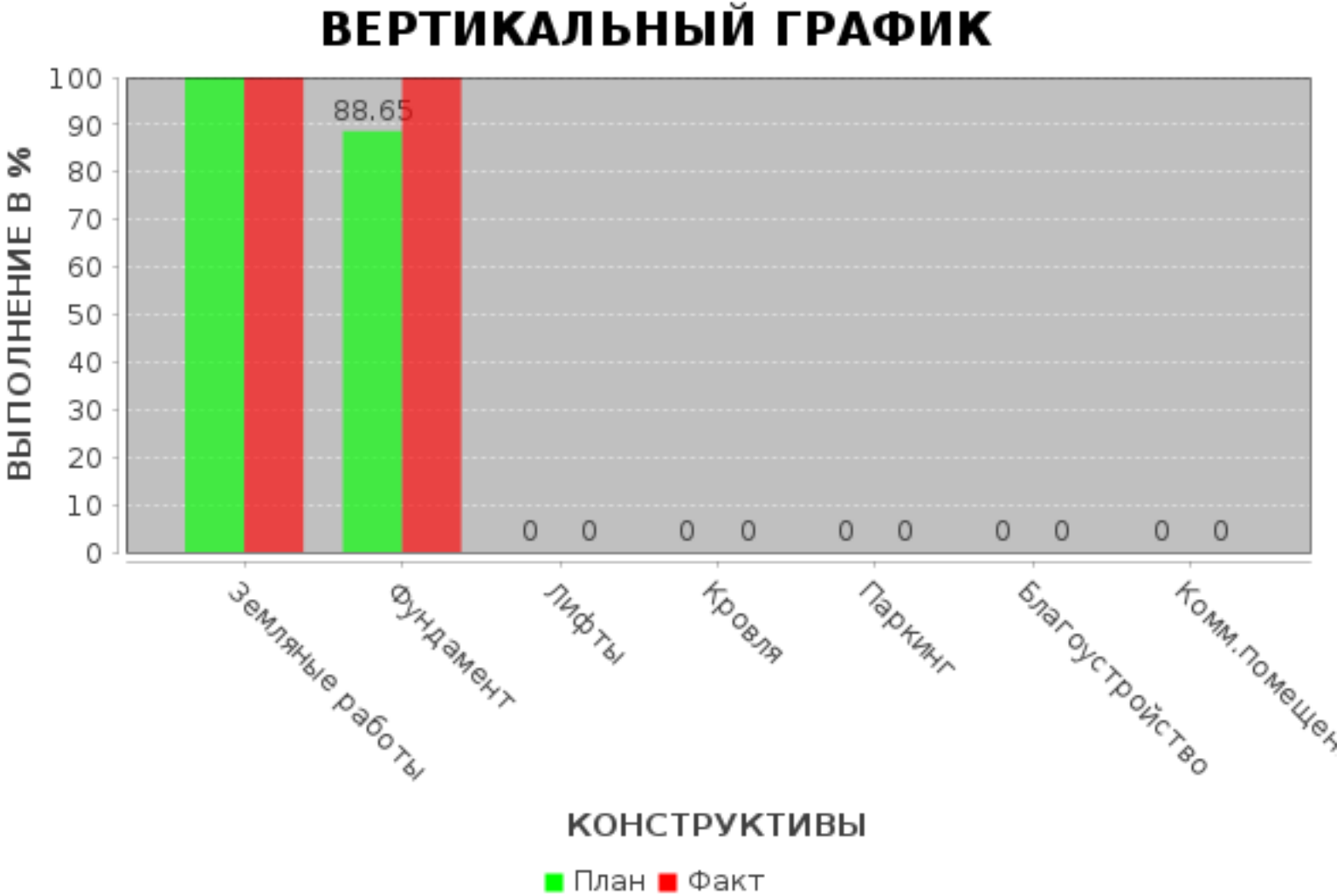




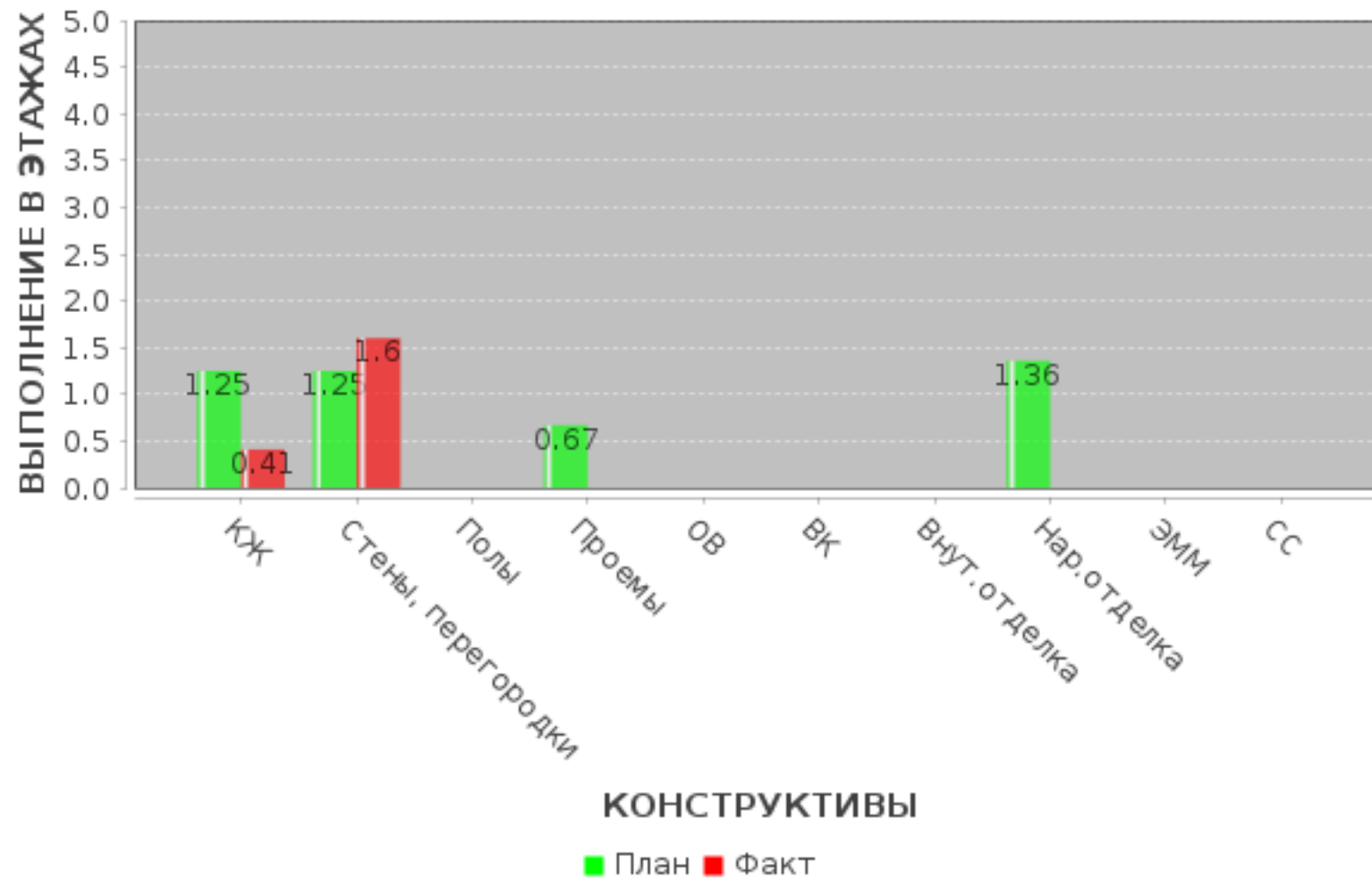
Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ





ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период

13 июня 2025 г., 10:38:11
Кустанай
Казахстан
Береке 19



13 июня 2025 г., 10:33:35
Кустанай
Казахстан
Береке 19



13 июня 2025 г., 10:35:18
Құстанай
Қазақстан
Береке 19



13 июня 2025 г., 10:41:49
Кустанай
Казахстан
Береке 19



13 июня 2025 г., 10:42:25
Кустанай
Казахстан
Береке 19



Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	13.06.2025 10:34	ШАИМОВ ИЛЬЯС null	Отправка отчета
2	13.06.2025 10:35	ЗОРИН АНДРЕЙ null	Отчет подписан
3	13.06.2025 10:36	НАМ АЛЕКСАНДР null	Отчет подписан
4	13.06.2025 10:47	ТОКАРЕВА ИННА null	Отчет подписан
5	13.06.2025 11:49	ЗЕРНИН АРТЕМ null	Отчет подписан
6	13.06.2025 12:18	ШАИМОВ ИЛЬЯС null	Отчет подписан
7	16.06.2025 05:49	ҚАЙЫРДЕН ЕЛАМАН null	Отчет согласован
8	20.06.2025 12:34	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
9	20.06.2025 12:34	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован