



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: 202506

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.06.2025 года по 30.06.2025 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 25-10-048/182/202506

Информация по 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)

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	Генеральный 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 49,24х78,69 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 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).

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

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. 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 №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 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 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 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.

Продолжительность строительства 23 дня

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

1) Краткое описание выполненных строительно-монтажных работ за отчетный период выполнялись: кирпичная кладка наружных и внутренних стен, армирование кладки, монолитные перемычки, перекрытия, монтаж оконных блоков, лестниц и прочее. На строительной площадке задействовано 61 рабочих.

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

*С нарастающим итогом план по СМР на конец отчётного периода составляет –26,37%.

Фактическое выполнение СМР на конец отчётного периода составляет –32,44%.

**Плановое освоение по проекту СМР и прочее на конец отчетного периода –26,17%.

Фактическое освоение по проекту на конец отчетного периода –32,19%.

3) Соблюдение графика производства работ: по июнь 2025г. опережение 35 дней. (имеется не значительное отставание по наружной отделке, полам, перекрытиям)

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	0.00	-0.90	12.18	13.07	0.90
2	Архитектурно-строительные решения (АР)	3.89	10.00	6.11	14.19	19.37	5.17
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)	4.79	10.00	5.21	26.37	32.44	6.07
11	Прочее	0.04	0.07	0.03	0.14	0.17	0.03
12	Всего (СМР + Прочее)	4.76	9.94	5.18	26.17	32.19	6.02

Таблица 4

Разделы проекта	Отставание (-)/опережение (+) по видам работ*	Причины отставания/опережения по видам работ
1	2	3
Конструкции железобетонные	-5	АВР закрытые ранее.
Архитектурно-строительные решения (АР)	38	
Отопление вентиляция	0	
Водопровод канализация	0	
Электрооборудование, слабые токи	0	
Лифты	0	
Паркинг	0	
Благоустройство	0	
Газоснабжение	0	
Прочее	0	
Итого, за отчетный месяц	33	
Итого, с нарастающим	35	

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.

Краткое описание выполненных строительно-монтажных работ за отчетный период выполнялись: кирпичная кладка наружных и внутренних стен, армирование кладки, монолитные перемычки, перекрытия, монтаж оконных блоков, лестниц и прочее.

Соблюдение графика производства работ: по июнь 2025г. опережение 35 дней. (имеется не значительное отставание по наружной отделке, полы и перекрытия)

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	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	СМР и оборудование	2 220 544 808.00	170 652 168.77	170 652 168.77	85 000 000.00	380 322 000.00	222 103 706.00	549 683 087.00	550 974 168.77	720 335 255.77
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	222 054 480.00	24 059 368.77	59 544 382.82	222 054 480.00	59 544 382.82
4	Авторский надзор	1 000 000.00			0.00	0.00	100 022.17	324 395.73	0.00	324 395.73
5	Технический надзор	15 000 000.00			0.00	0.00	1 451 101.95	3 591 323.23	0.00	3 591 323.23
	Всего СМР	2 250 259 359.00	170 652 168.77	170 652 168.77	85 000 000.00	380 322 000.00	223 654 830.12	553 598 805.96	550 974 168.77	724 250 974.73
6	Иное	180 020 748.72			0.00	621 996.56	0.00	621 996.56	621 996.56	621 996.56
	Всего СМР и Иное	2 430 280 107.72	170 652 168.77	170 652 168.77	85 000 000.00	380 943 996.56	223 654 830.12	554 220 802.52	551 596 165.33	724 872 971.29

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	3 018 162.01
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	0.00	3 018 162.01
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	1 500 000.00	2 006 623 519.00
	ВСЕГО	1 500 000.00	2 009 641 681.01

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м2	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	104	5 381.33	2 294 047 184.00	2 003 671 919.00
2	Коммерческие помещения	1	62.80	29 516 000.00	2 951 600.00
3	Паркинг	0	0.00	0.00	0.00
4	Кладовое помещение	0	0.00	0.00	0.00
	Всего	105	5 444.13	2 323 563 184.00	2 006 623 519.00

Примечание

Всего заключено 105 ДДУ, в т.ч. распределение по способам продаж:
через АО "Отбасы Банк" всего ДДУ- 105 из них 104 квартиры и 1 комерч.помещения.

Вывод: 99,85% 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	2 220 544 808.00	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	95 664 997.05	85 000 000.00	-10 664 997.05	765 901 718.98	550 974 168.77	-214 927 550.21

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 35 дней (имеется не значительное отставание по наружной отделке)

Краткое описание выполненных строительно-монтажных работ за отчетный период выполнялись: кирпичная кладка наружных и внутренних стен, армирование кладки, монолитные перемычки, перекрытия, монтаж оконных блоков, лестниц и прочее.

Соблюдение графика производства работ: по июнь 2025г. опережение 35 дней. (имеется не значительное отставание по наружной отделке). На строительной площадке задействовано 61 рабочих.

По т.7 - 99,85% от общего поступления денежных средств, средства дольщиков.

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	HEAD	920315351376 - ШАИМОВ ИЛЬЯС БАЯНОВИЧ		NEW	
2	INITIATOR	911221450909 - ТОКАРЕВА ИННА ВАДИМОВНА		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	920916350276 - ЖУМАГУЛОВ ЕРЛАН ТАЛГАТОВИЧ		NEW	
4	TECHNICAL_SUPERVISION	960412350461 - БИСЕНБЕКОВ ДИАС ЖАНГЕЛЬДЫЕВИЧ		NEW	
5	TECHNICAL_SUPERVISION	571028350118 - ТКАЧЕНКО СЕРГЕЙ ПАВЛОВИЧ		NEW	

















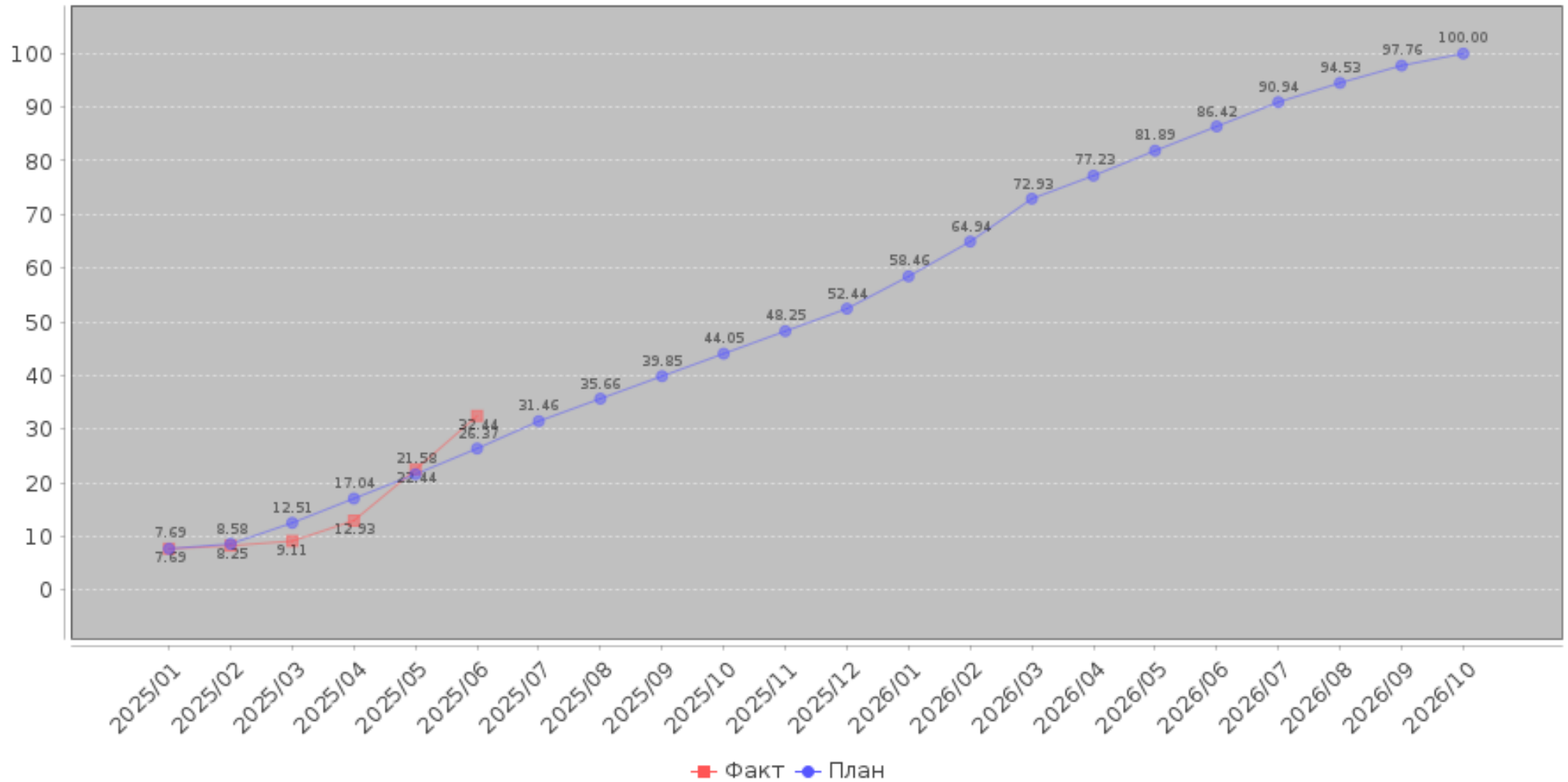


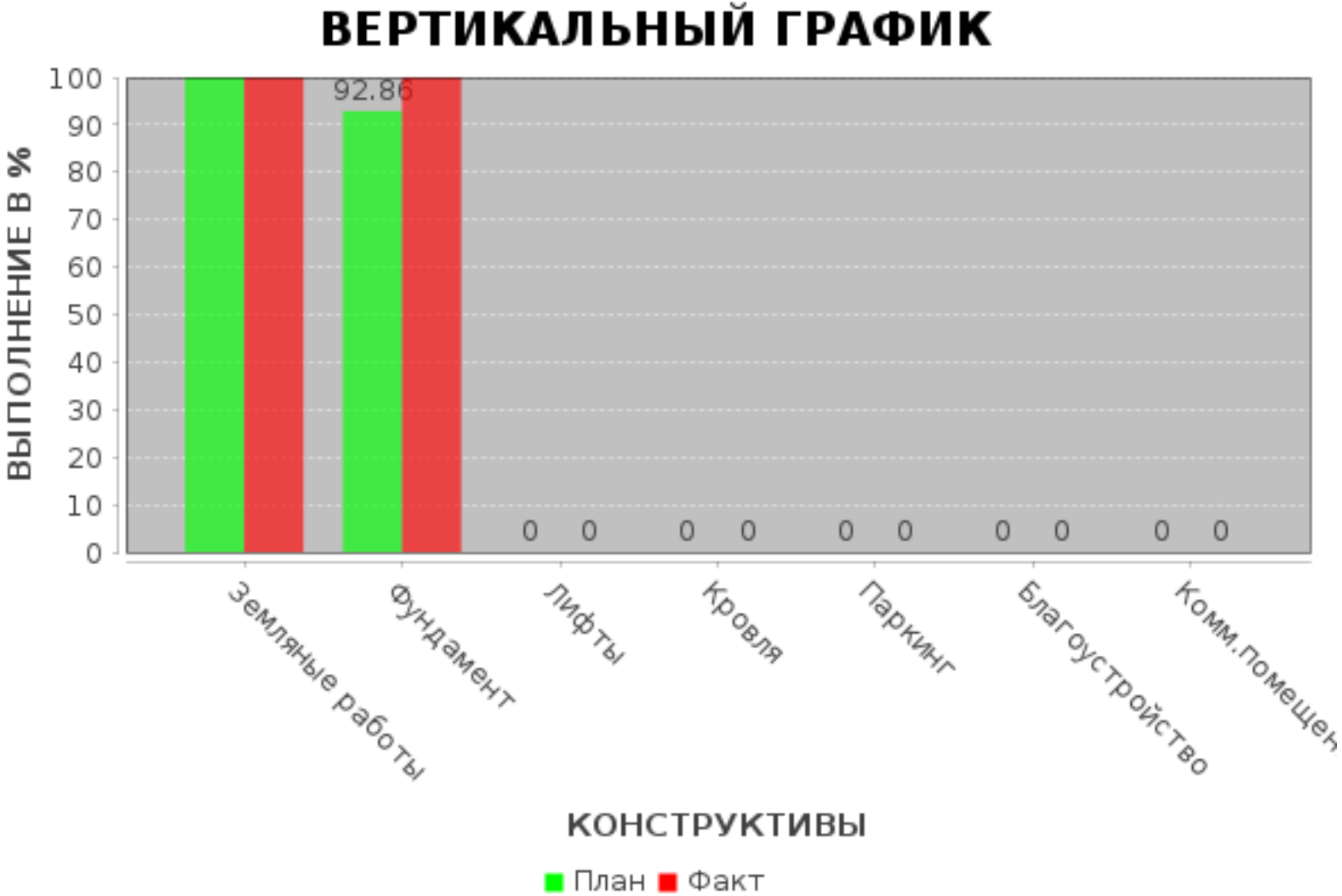




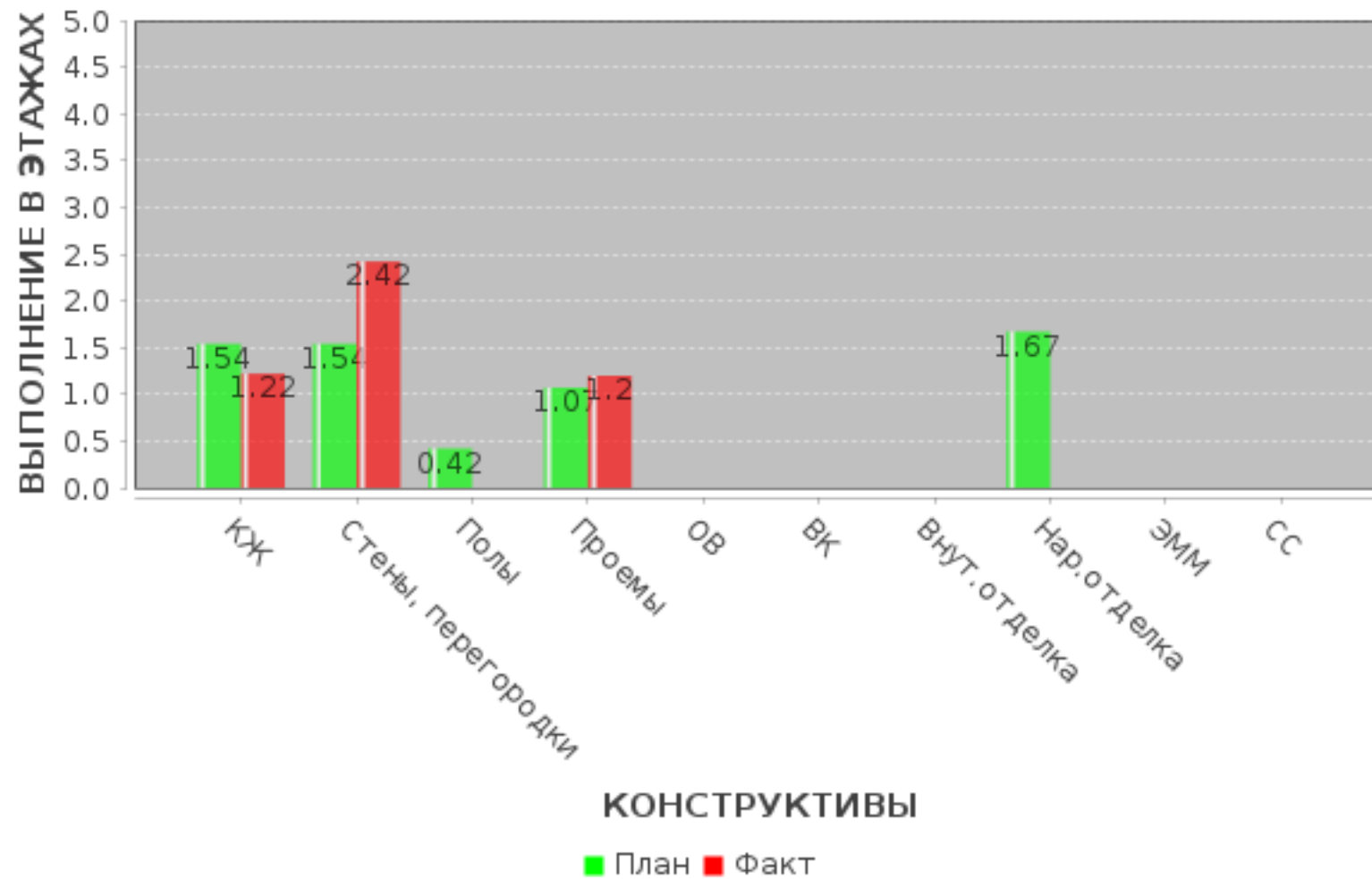
Приложение к отчету инжиниринговой компании в сфере долевого участия в жилищном строительстве о результатах мониторинга за ходом строительства объекта

ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ





ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК



Фотофиксация за отчетный период











Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	11.07.2025 07:18	ШАИМОВ ИЛЬЯС null	Отправка отчета
2	11.07.2025 07:22	БИСЕНБЕКОВ ДИАС null	Отчет подписан
3	11.07.2025 07:24	ТКАЧЕНКО СЕРГЕЙ null	Отчет подписан
4	11.07.2025 07:37	ЖУМАГУЛОВ ЕРЛАН null	Отчет подписан
5	11.07.2025 09:08	ТОКАРЕВА ИННА null	Отчет подписан
6	11.07.2025 09:08	ТОКАРЕВА ИННА null	Отчет подписан
7	11.07.2025 12:30	ШАИМОВ ИЛЬЯС null	Отчет подписан
8	11.07.2025 12:44	ҚАЙЫРДЕН ЕЛАМАН null	Отчет согласован
9	15.07.2025 13:28	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
10	15.07.2025 13:28	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован