



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

«Строительство многоквартирного жилого дома № 21 по ГП со встроенными коммерческими объектами в микрорайоне Береке, в городе Костанае, Костанайской области (без наружных сетей и благоустройства).

Код: ДПГ 25-10-048/189

Отчетный период: 202507

Индекс: 1-ОИК

Отчетный период мониторинга: с 01.07.2025 года по 31.07.2025 года

Периодичность: ежемесячно

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

Куда предоставляется: АО «Казахстанская Жилищная Компания», "БК-Береке 21"

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

Порядковый номер отчета: ДПГ 25-10-048/189/202507

Информация по проекту: «Строительство многоквартирного жилого дома № 21 по ГП со встроенными коммерческими объектами в микрорайоне Береке, в городе Костанае, Костанайской области (без наружных сетей и благоустройства).

Общие сроки реализации проекта:

Начало строительно-монтажных работ: 2025-05-13 года

Ввод объекта в эксплуатацию: 2027-03-01 года

Нормативный срок строительства: 23 месяцев

Заключение экспертизы рабочего проекта: СНКП-0191/24 от 2024-07-15 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	250140007724 - "БК-Береке 21"	Устав	ДИУ-25-10-021/046 , от 09.06.2025 года	Ким О.Р.	Директор	null, bk-invest18@bk.ru
2	Генеральный подрядчик	031040001233 - ТОО «БК-СТРОЙ»		ГСЛ №180211006 от 22.11.2018 года, от года	Ким И.Р.	Директор	+77142286442, bk_stroy@mail.ru
3	Авторский надзор	031040001233 - ТОО «БК-СТРОЙ»	ГСЛ №21020433 от 15.06.21 года II категория	, от года	Габдуллин А.Ж.	Главный инженер	+77015012964, bk_stroy@mail.ru
4	Инжиниринговая компания	160740001609 - "Технадзор-Строй и К"	Свидетельство об аккредитации №KZ86VWC00199352	09-01/01277, от 09.06.2023 года	Шаимов И.Б.	Директор	+77013182050, tehnadzork211291@mail.ru
5	Генеральный проектировщик	031040001233 - БК-СТРОЙ	ГСЛ №18010959 от 31.05.18 года	null, от 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 – шести подъездное, пятиэтажное здание, с подвальным этажом и двухскатной чердачной кровлей, в блоках А, Б, Г и плоской кровлей с тех. этажом в блоке В, «Г» образной формой в плане, с размерами в осях 77,23x106,95 м. Состоит пятиэтажных жилых секций А, Б, В, Г. При этом секция А и Г состоит из двух подъездов, в то время как Б, В 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, коммерческие помещения.

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 – 2,71-2,82 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 (нормальный)
Степень огнестойкости здания	-	II
Высота жилых этажей	метр	2,7
Площадь застройки здания	квадратный метр	3063,52
Общая площадь здания	квадратный метр	16483,71
Общая площадь квартир	квадратный метр	10222,7
Площадь встроенно-пристроенных помещений	квадратный метр	62,86
Строительный объем здания	кубический метр	63250,03
Количество квартир	шт.	189
в том числе: однокомнатные	шт.	75
в том числе: двухкомнатные	шт.	80
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	3385,993
в том числе: СМР	миллион тенге	2960,795
в том числе: оборудование	миллион тенге	24,413
в том числе: прочие	миллион тенге	400,784

5. Анализ исходно–разрешительной документации

Основание для разработки:

задание на проектирование, утвержденное Заказчиком от 31.05.2024 года; архитектурно-планировочное задание (АПЗ) № KZ13VUA00482614 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 12-193-030-4118, площадью 0,5414 га, с целевым назначением: для строительства многоквартирного жилого дома со встроенными коммерческими объектами; договор об аренде земельного участка № 02-15/4207 от 26.10.2020 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 № 21 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 №21 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 № 209 от 23 августа 2021 года, ТОО «KazAtom» (лицензия № 17018625); протокол дозиметрического контроля № 209 от 23 августа 2021 года, ТОО «KazAtom» (лицензия № 17018625); заключение (Положительное) № СНКП-0212/23 от 21.09.2023 г. по рабочему проекту «Строительство многоквартирного жилого дома № 21 по ГП со встроенными коммерческими объектами в микрорайоне Береке, в городе Костанае, Костанайской области (без наружных сетей и благоустройства)», выданное ТОО «СНК-Проект».

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 «Строительство многоквартирного жилого дома № 21 по ГП в микрорайоне Береке города Костанай Костанайской области» разработан на основании:

- архитектурно-планировочного задания KZ13VUA00482614 от 02.08.2021 г., выданного ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства акимата города Костаная»;
- задания на проектирование от 04.07.2023 года, выданного заказчиком.

Район строительства со следующими характеристиками местных условий:

- расчетная температура наружного воздуха (наиболее холодной пятидневки) — $-33,5^{\circ}\text{C}$;
- нормативная снеговая нагрузка — $180 \text{ кг}/\text{м}^2$;
- нормативный скоростной напор ветра — $77 \text{ кгс}/\text{м}^2$;
- климатический подрайон I-B согласно СП РК 2.04-01-2017.

Уровень ответственности здания — II.

Степень огнестойкости — II.

Класс конструктивной пожарной опасности — C0.

Класс функциональной пожарной опасности — Ф1.3.

Класс здания — IV.

8. О ходе выполнения строительно-монтажных работ

1) Краткое описание выполненных строительно-монтажных работ за отчетный период: за отчетный период выполнялись: по ГПР земляные работы и фундаменты.

На строительной площадке задействовано 17 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 5,27%.

Фактическое выполнение СМР на конец отчётного периода составляет 2,95 %.

**Плановое освоение по проекту СМР и прочее на конец отчетного периода 5,24%.

Фактическое освоение по проекту на конец отчетного периода 2,93%.

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	2.11	0.00	-2.11	4.74	2.51	-2.24
2	Архитектурно-строительные решения (AP)	3.16	2.95	-0.21	3.16	2.95	-0.21
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)	5.27	2.95	-2.32	7.91	5.46	-2.44
11	Прочее	0.03	0.02	-0.01	0.04	0.03	-0.01

12	Всего (СМР + Прочее)	5.24	2.94	-2.30	7.85	5.43	-2.42
----	----------------------	------	------	-------	------	------	-------

Таблица 4

Разделы проекта	Отставание (-)/опережение (+) по видам работ*	Причины отставания/опережения по видам работ
1	2	3
Конструкции железобетонные	17	
Архитектурно-строительные решения (AP)	-31	Причина отставания, погодные условия, нехватка квалифицированных рабочих
Отопление вентиляция	0	
Водопровод канализация	0	
Электрооборудование, слабые токи	0	
Лифты	0	
Паркинг	0	
Благоустройство	0	
Газоснабжение	0	
Прочее	0	
Итого, за отчетный месяц	-14	
Итого, с нарастающим	-15	

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 устраниенных 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

- Рекомендации от инжиниринговой компании: усилить контроль со стороны ИТР, увеличить количество работников, продолжить мероприятия по контролю качества выполняемых работ.

10. Основные проблемы, возникающие в ходе реализации проекта

В ходе реализации проекта проблем нет,

Отставание от ГПР 15 дней, (плохие погодные условия при монтаже фундамента, и нехватка квалифицированных рабочих.

11. Сведения об изменениях на Объекте

Изменений в проектной документации с момента получения гарантии 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	20 859 819.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Экспертиза	700 000.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	CMP и оборудование	3 343 434 075.00			0.00	0.00	98 759 116.00	182 613 943.00	0.00	182 613 943.00
3.1	в том числе аванс, предусмотренный статьей 36 Закона РК от 7 апреля 2016 года 'О долевом участии в жилищном строительстве'	334 343 407.50			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	Авторский надзор	1 000 000.00			0.00	0.00	29 538.23	54 618.68	0.00	54 618.68
5	Технический надзор	20 000 000.00			0.00	0.00	527 468.35	975 333.51	0.00	975 333.51
	Всего CMP	3 385 993 894.00	0.00	0.00	0.00	0.00	99 316 122.58	183 643 895.19	0.00	183 643 895.19
6	Иное	338 599 389.40			123 479.36	128 004.36	123 479.36	128 004.36	128 004.36	128 004.36
	Всего CMP и Иное	3 724 593 283.40	0.00	0.00	123 479.36	128 004.36	99 439 601.94	183 771 899.55	128 004.36	183 771 899.55

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	542 291 796.00
1.1	Банк	0.00	0.00
1.2	Застройщик	0.00	542 291 796.00
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	110 057 560.00	110 057 560.00
	ВСЕГО	110 057 560.00	652 349 356.00

Приложение 2 к Таблице 7

№	Данные по ДДУ	Количество	Площадь, м ²	Стоимость ДДУ, тенге	Оплачено, тенге
1	2	3	4	5	6
1	Квартиры	7	391.85	169 125 810.00	110 057 560.00
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	7	391.85	169 125 810.00	110 057 560.00

Примечание

Всего заключено 7 ДДУ, в т.ч. распределение по способам продаж:

через АО "Отбасы Банк" всего 1 ДДУ- 1 квартира;

прямые продажи всего 6 ДДУ (в т.ч. 6 квартир),

Вывод: низкое 16,87 % 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	3 343 434 074.00	3 343 434 075.00	1.00
	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	20 000 000.00	20 000 000.00	0.00
	в т.ч. ДИУ	17 857 142.86	17 857 142.86	0.00
	НОК	2 142 857.14	2 142 857.14	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	3 385 993 894.00	159 665 108.62	0.00	-159 665 108.62	573 737 965.92	0.00	-573 737 965.92

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 и собственные средства застройщика;

Отставание от ГПР 15 дней, (плохие погодные условия при монтаже фундамента, и нехватка квалифицированных рабочих.

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

По т.7 поступления от дольщиков было низкое 16,87 % от общего поступления денежных средств, средства дольщиков

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	941019350494 - ШРЕМФ МАКСИМ ВЛАДИМИРОВИЧ		NEW	
3	TECHNICAL_SUPERVISION	920315351376 - ШАИМОВ ИЛЬЯС БАЯНОВИЧ		NEW	
4	HEAD	920315351376 - ШАИМОВ ИЛЬЯС БАЯНОВИЧ		NEW	
5	TECHNICAL_SUPERVISION	941217350996 - ЕСЛЯМ ЖАНАТ ЕРБУЛАНҰЛЫ		NEW	













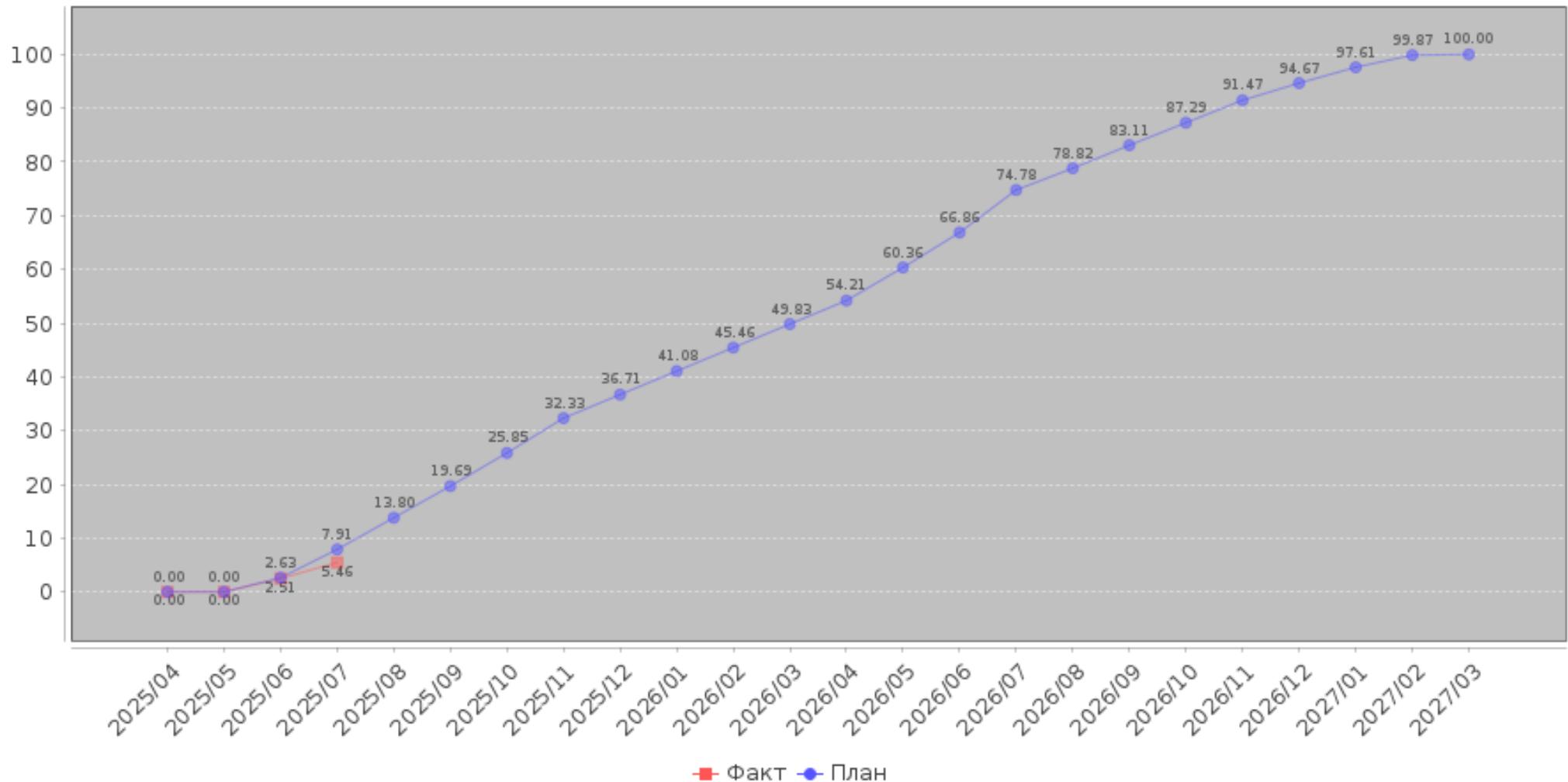








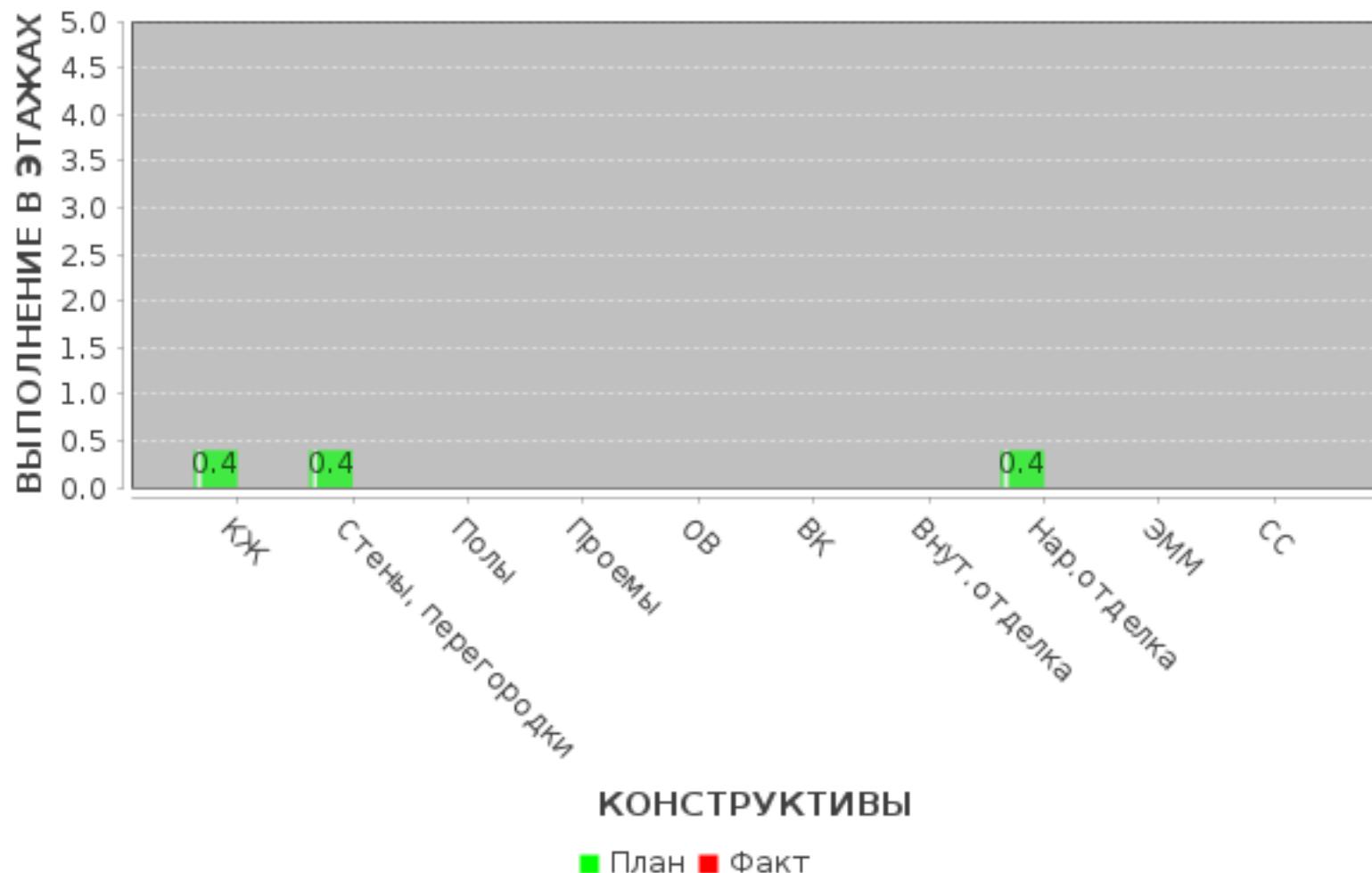
ГРАФИЧЕСКОЕ И ПРОЦЕНТНОЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ ГРАФИКА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ



Вертикальный график



ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГРАФИК

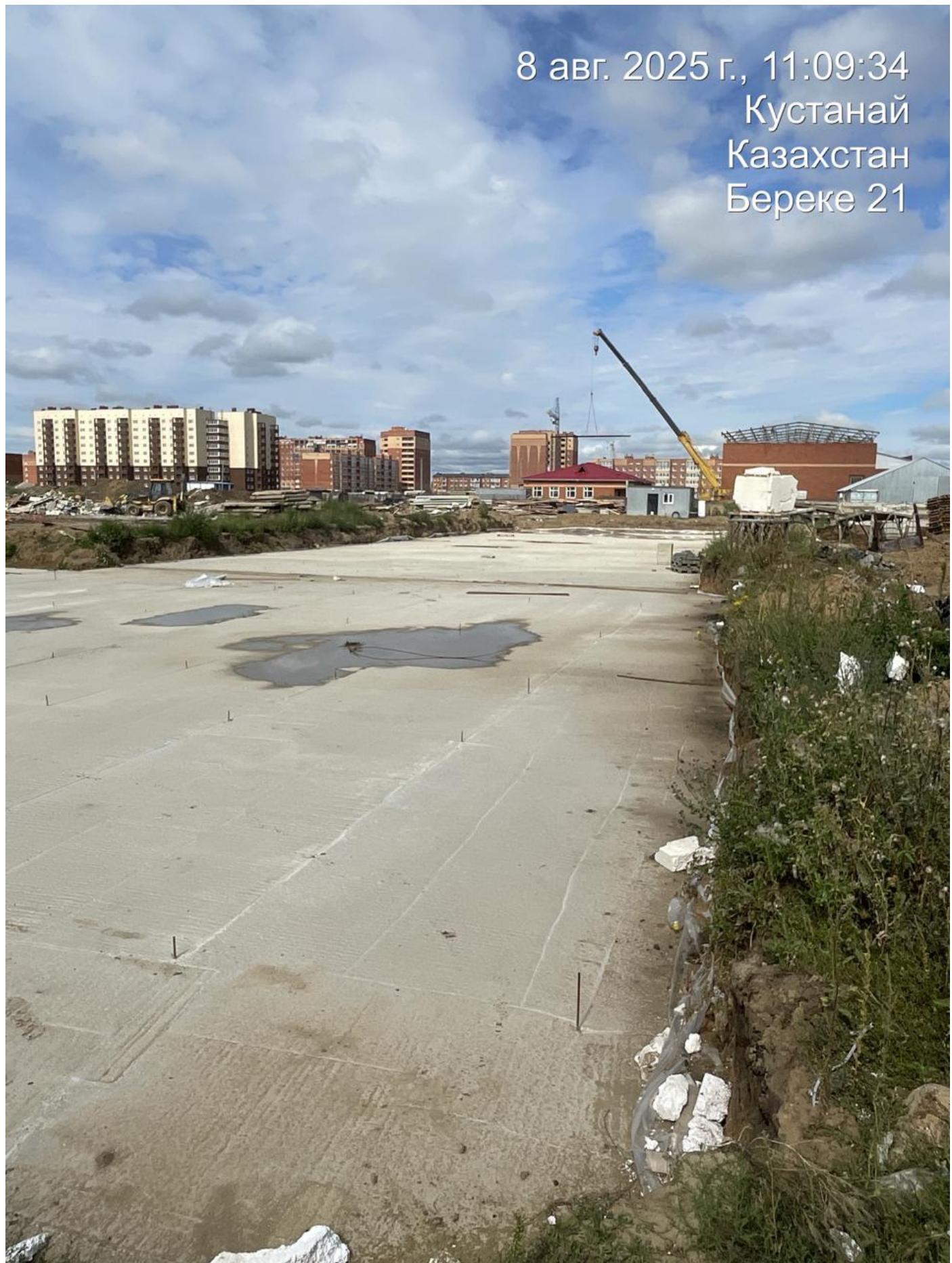


Фотофиксация за отчетный период

8 авг. 2025 г., 11:10:52
Кустанай
Казахстан
Береке 21



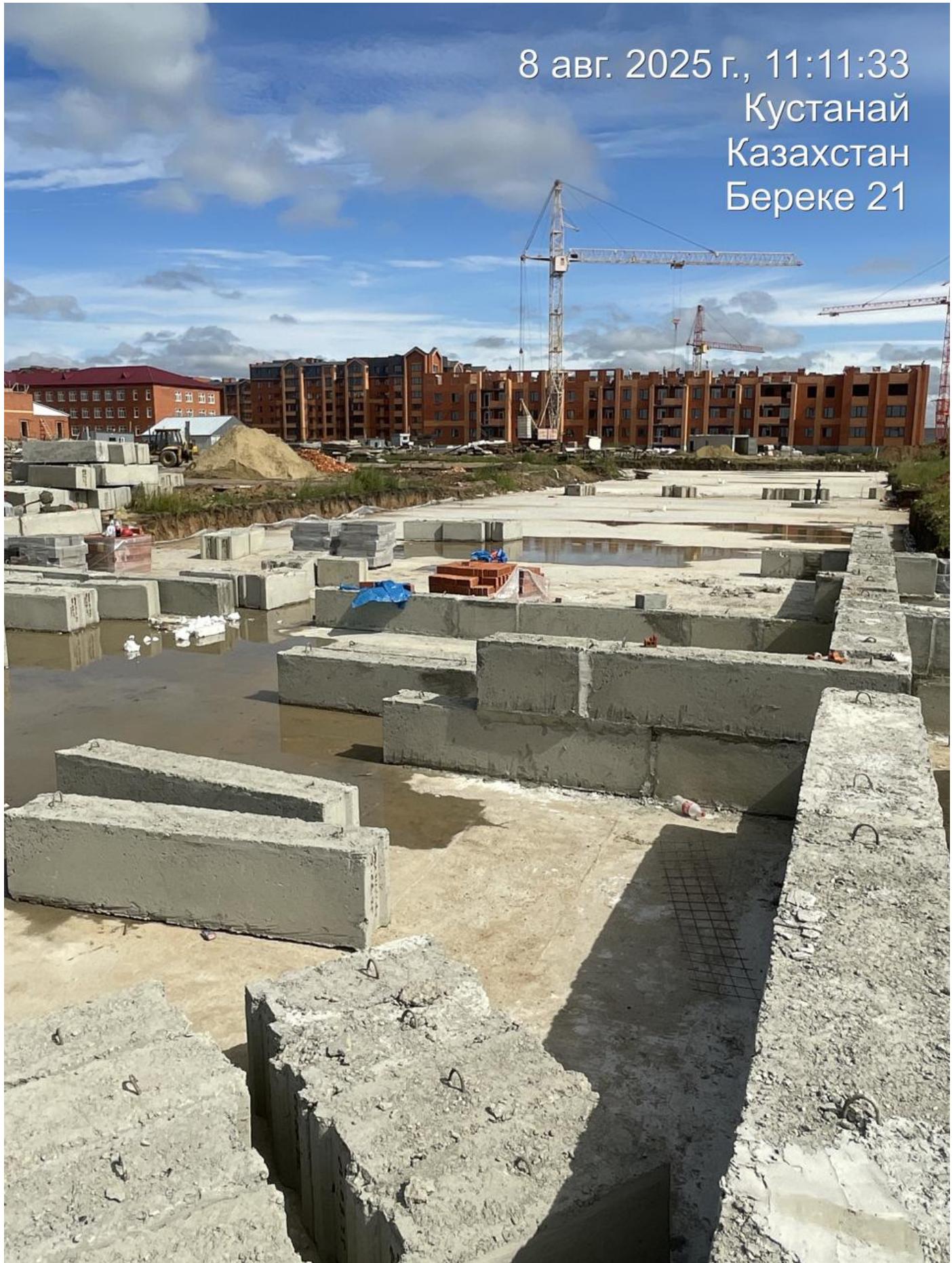
8 авг. 2025 г., 11:09:34
Кустанай
Казахстан
Береке 21



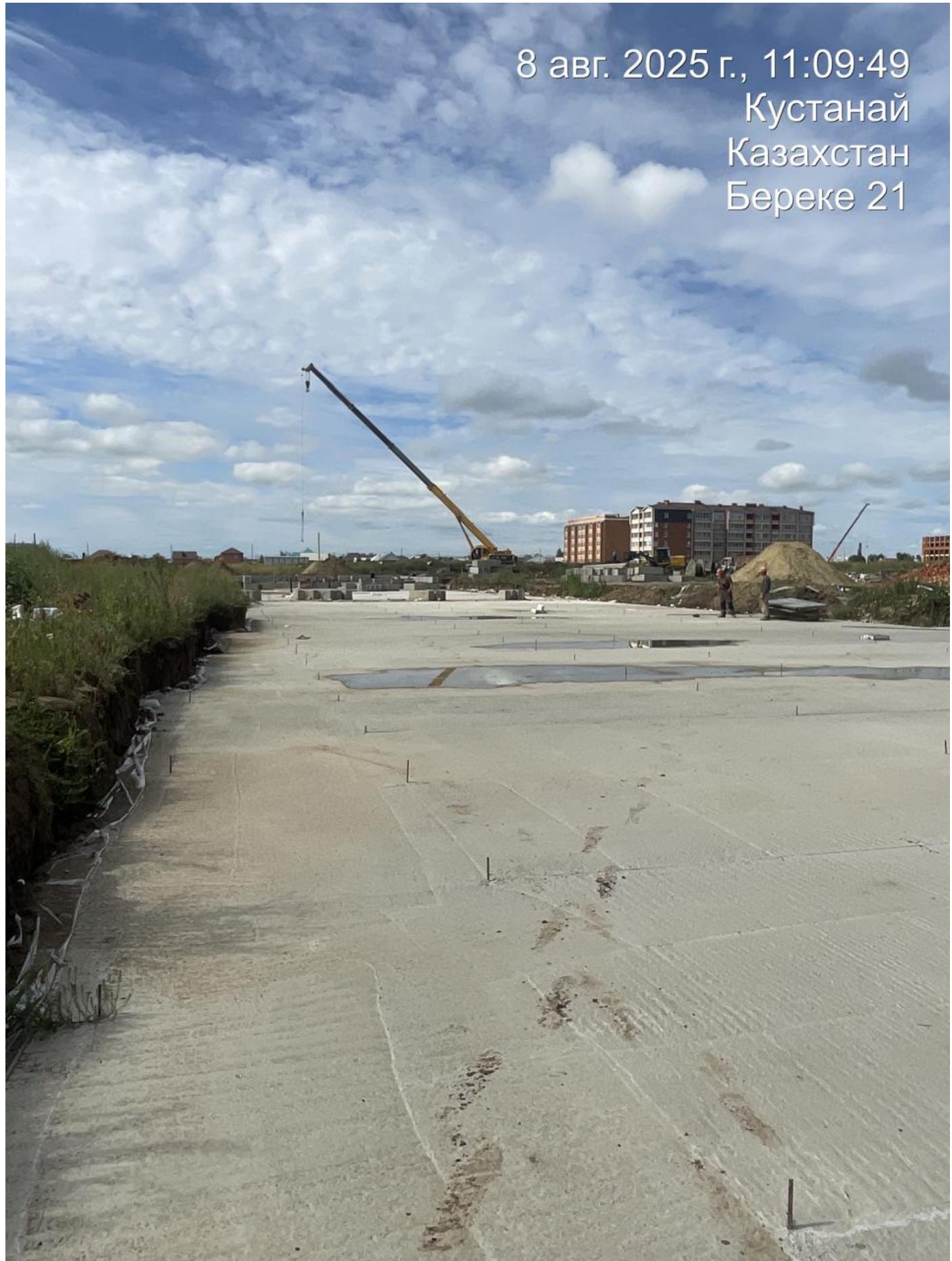
8 авг. 2025 г., 11:10:28
Кустанай
Казахстан
Береке 21



8 авг. 2025 г., 11:11:33
Кустанай
Казахстан
Береке 21



8 авг. 2025 г., 11:09:49
Кустанай
Казахстан
Береке 21



Лист согласования

#	Дата	ФИО	Комментарий
1	08.08.2025 07:30	ШАИМОВ ИЛЬЯС null	Отправка отчета
2	08.08.2025 08:09	ТОКАРЕВА ИННА null	Отчет подписан
3	08.08.2025 09:39	ШРЕМФ МАКСИМ null	Отчет подписан
4	08.08.2025 09:40	ЕСЛЯМ ЖАНАТ null	Отчет подписан
5	08.08.2025 12:13	ШАИМОВ ИЛЬЯС null	Отчет подписан
6	08.08.2025 12:19	ШАИМОВ ИЛЬЯС null	Отчет подписан
7	08.08.2025 12:25	ҚАЙЫРДЕН ЕЛАМАН null	Отчет согласован
8	11.08.2025 15:01	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
9	11.08.2025 15:01	ЯРКОВА ВАЛЕНТИНА null	Отчет согласован
10	13.08.2025 03:59	ИБРАИМОВ ЖАНДОС null	Отчет согласован