



Технический надзор и управление строительными проектами

Рынок государственных закупок Казахстана · 2024–2026

12 609 договоров на 155,69 млрд ₸
2 448 заказчиков · 989 исполнителей
Медианный договор — 3 536 124 ₸

Iowa Solutions · 10 сентября 2026 года

Статья 53. Авторское сопровождение

1. Авторское сопровождение осуществляется автором (авторами) проектов строительства на всех строительных объектах, за исключением указанных в пункте 1 статьи 133 настоящего Кодекса.
2. Авторское сопровождение, проводимое в ходе строительства, осуществляется в соответствии с правилами оказания инженерных услуг в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, утвержденными уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства, и на основании договора.
- Авторское сопровождение в обязательном порядке осуществляется в течение всего периода строительства (реконструкции, реставрации, расширения, технического перевооружения, модернизации, капитального ремонта) строительного объекта либо его консервации за счет средств, предусматриваемых в проектно-сметной документации в соответствии с государственными нормативными документами.
- При завершении строительства лицо, осуществляющее авторское сопровождение, выдает заказчику заключение о соответствии выполненных работ утвержденному проекту строительства.
3. Автор (авторы) проекта строительства вправе делегировать проведение (осуществление) авторского сопровождения за строительством:
- 1) специалисту (работнику), имеющему сертификат на право осуществления инженерных услуг;
- 2) заказчику для самостоятельного выбора поставщика инженерных услуг по осуществлению авторского сопровождения, имеющего соответствующий сертификат на право осуществления инженерных услуг;
4. Лица, осуществляющие авторское сопровождение, имеют право:
- 1) свободного доступа на соответствующий строящийся строительный объект;
- 2) на ознакомление с документацией, имеющей отношение к строящемуся строительному объекту;
- 3) требовать от заказчика и подрядчика (генерального подрядчика) неукоснительного соблюдения проектных решений, предусмотренных утвержденным проектом строительства, а также требований законодательства Республики Казахстан и государственных нормативных документов;
- 4) выдавать письменные указания об обязательном устранении заказчиком, подрядчиком (генеральным подрядчиком) допущенных ими в ходе строительства нарушений государственных нормативных документов и (или) отклонений от проектных решений, предусмотренных утвержденным проектом строительства.
5. Лица, осуществляющие авторское сопровождение, обязаны:
- 1) обеспечивать контроль за точным выполнением в ходе строительства проектных решений, предусмотренных утвержденным проектом строительства;
- 2) осуществлять регулярное и надлежащее ведение журнала авторского сопровождения;
- 3) осуществлять контроль за исполнением своих указаний, внесенных в журнал авторского сопровождения;

4) участвовать в оформлении и подписании актов освидетельствования основных видов скрытых работ и промежуточной приемки ответственных конструкций в соответствии с требованиями государственных нормативных документов;

5) своевременно принимать решения по устранению основных изменений в утвержденный проект строительства в порядке, установленном законодательством Республики Казахстан;

6) в случае неопределенности или неадекватности информации подрядчиком (генеральным подрядчиком) заказать до сведения заказчика либо его уполномоченного лица об этом, а также информировать соответствующий местный исполнительный орган власти государственный архитектурно-строительный контроль и надзор;

7) заполнять приложения к акту приема строительных работ в соответствии с требованиями местного исполнительного органа, осуществляющего государственную архитектурно-строительный контроль и надзор, для проведения экспертизы соответствующих проектов строительства.

Статья 54. Технический надзор

1. Технический надзор в обязательном порядке осуществляется на всех строительных объектах, за исключением указанных в статье 121 и пункте 3 статьи 133 настоящего Кодекса, в соответствии с оказанием инженерных услуг в архитектурно-строительной деятельности и строительной деятельности уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

При завершении строительства строительный надзор, осуществляющий технический надзор, заказчику заключение о качестве строительных работ, согласованное с местными исполнительными органами столицы, области, города республиканского значения, осуществляющим государственную архитектурно-строительный контроль и надзор.

В случае негражданства плана-эскиза строительного объекта заказчик обязан передать исполнительному органу, осуществляющему архитектурно-строительный надзор, доступ на строительный объект по указанию технического надзора, осуществляющего технический надзор, осуществляющего за исключением лиц либо специалистов, имеющих право на оказание инженерных услуг, равно как и равнозначных проектных специалистов.

3. Администраторы бюджетных программ для осуществления технического надзора за исполнением проектных решений, финансовый учет государственных инвестиций вправе действовать на рынке специалистов за исключением специалистов, осуществляющих оказание инженерных услуг.

4. Лица, осуществляющие технический надзор, имеют право:

1) свободного доступа на соответствующий строящийся строительный объект;

Технический надзор — единственное звено стройки, которое государство нанимает против собственного подрядчика. Отчёт смотрит, как этот институт выглядит со стороны денег: сколько за него платят, кому и на каких условиях.

2) на ознакомление с документацией, имеющей отношение к строящемуся строительному объекту;

3) требовать от подрядчика (генерального подрядчика) неукоснительного соблюдения проектных решений и расчетов, предусмотренных утвержденным проектом строительства, а также требований законодательства Республики Казахстан и государственных нормативных документов;

4) выдавать письменные указания об обязательном устранении подрядчиком (генеральным подрядчиком) допущенных в ходе строительства нарушений государственных нормативных документов и (или) отклонений от проектных решений, предусмотренных утвержденным проектом строительства, а также требований законодательства Республики Казахстан и государственных нормативных документов;

5) в случае неопределенности или неадекватности информации подрядчиком (генеральным подрядчиком) заказать до сведения заказчика либо его уполномоченного лица об этом, а также информировать соответствующий местный исполнительный орган власти государственный архитектурно-строительный контроль и надзор;

6) в случае неопределенности или неадекватности информации подрядчиком (генеральным подрядчиком) заказать до сведения заказчика либо его уполномоченного лица об этом, а также информировать соответствующий местный исполнительный орган власти государственный архитектурно-строительный контроль и надзор;

7) осуществлять регулярное и надлежащее ведение журнала авторского сопровождения;

8) представлять в соответствующий местный исполнительный орган, осуществляющий государственную архитектурно-строительный контроль и надзор, для проведения экспертизы соответствующих проектов строительства.

Подготовлено 10 сентября 2026 года по выгрузке портала государственных закупок на ту же дату. Фоном каждой страницы идёт текст статей 53–60 Строительного кодекса Республики Казахстан [1] — того раздела, который описывает предмет отчёта.

трумов, градостроительной и строительной деятельности вносятся в реестр сертифицированных специалистов (экспертов) в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в порядке, определенном уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

6. Действие сертификата специалиста (эксперта) в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности составляет не более пяти лет в зависимости от первоначальной сферы архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

Представлением действия сертификата специалиста (эксперта) в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности является одно из следующих оснований:

1) несоблюдение требований в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

2) осуществление непрерывной практической деятельности в рамках имеющего сертификата в течение двух лет;

3) добровольное обращение владельца сертификата о прекращении действия сертификата;

4) подтверждение факта нарушения законодательства Республики Казахстан в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и государственных нормативных документов.

В случае прекращения действия сертификата специалиста (эксперта) в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, за исключением оснований, предусмотренных подпунктами 2) и 3) части второй настоящего пункта, повторное получение сертификата возможно по истечении двух лет с момента прекращения действия сертификата.

7. Кандидат, не согласный с результатами сертификации, в течение трех рабочих дней вправе обжаловать результат сертификации в апелляционную комиссию центра сертификации.

Апелляционная комиссия центра сертификации рассматривает данное обращение в соответствии с правилами об оценке профессиональных знаний в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, утвержденными центром сертификации по согласованию с уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

В случае несогласия с решением апелляционной комиссии центра сертификации кандидат вправе обратиться в суд.

Статья 58. Права и обязанности участников сертификации специалистов (экспертов) в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

1) участвовать в работе по совершенствованию нормативных правовых актов, связанных с сертификацией специалистов (экспертов), путем внесения предложений в государственные органы;

2) представлять и защищать права и законные интересы сертифицированных специалистов (экспертов) в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

3) осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Республики Казахстан.

1) проводить сертификацию специалистов (экспертов) в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в порядке, определенном уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства;

1. Что показал разбор	4
1.1. Откуда берётся этот рынок	5
2. Из чего состоит рынок	6
2.1. Размер договора	7
3. Кто выигрывает	8
4. Кто платит	10
4.1. Как закупают	11
5. География	12
6. Динамика	13
7. Что в данных стоит отдельного внимания	14
7.1. Договор дороже объявленной цены	14
7.2. Договоры, по которым не заплачено ни тенге	15
7.3. Много договоров в один день	15
7.4. Один исполнитель у одного заказчика	15
7.5. Объект надзора нигде не назван	16
7.6. Договор подписан в день публикации итогов	16
8. Что из этого следует	17
9. Как это считалось	18
9.1. Ограничения этого выпуска	18
Источники	20

1. Что показал разбор

Из выгрузки портала государственных закупок [2] отобраны закупки технического и авторского надзора, управления строительными проектами и смежных инженеринговых услуг. За период с 1 января 2024 года по 10 сентября 2026 года заключено 12 609 договоров на 155,69 млрд ₴. Заказчиков — 2 448, исполнителей — 989.

72,2% договоров заключены со снижением цены ровно на 10,00 %

Это 9 109 договоров на 90,29 млрд ₴. Ещё 722 договоров — ровно на 55,00 %. На все прочие величины снижения вместе приходится 20,8% договоров. Цена в этом рынке не образуется торгом: она принимает несколько заранее известных значений.

Три наблюдения задают тон всему остальному.

Цена перестала быть предметом соревнования. Медианное снижение по рынку — 10,00%, и это не середина плавного распределения, а одна точка, в которой стоит почти три четверти договоров. У 0,7% договоров цену не снизили вовсе, а 67 договоров к моменту выгрузки стоят дороже стартовой цены лота — суммарно на 2,59 млрд T больше объявленного.

Государство покупает надзор и почти не покупает управление проектом. На технический надзор в строительстве приходится 80,3% всех денег рынка, на управление и руководство проектами — 2,5%, это 52 договоров за два с половиной года. Разница объясняется законом: надзор обязателен, управление проектом — право заказчика.

Рынок раздроблен сильнее, чем принято думать. Индекс Херфиндаля—Хиршмана равен 51 при пороге низкой концентрации в 1000 [3]. Десять крупнейших исполнителей забирают 13,5% денег, первые пятьдесят — 39,6%. 94,3% договоров заключены с субъектами малого предпринимательства.

Статья 53. Авторское сопровождение

1. Авторское сопровождение осуществляется автором (авторами) проектов строительства на всех строительных объектах, за исключением указанных в пункте 1 статьи 133 настоящего Кодекса.

2. Авторское сопровождение, проводимое в ходе строительства, осуществляется в соответствии с правилами оказания инженеринговых услуг в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, утвержденными уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства, и на основании договора.

Авторское сопровождение в обязательном порядке осуществляется в течение всего периода строительства (реконструкции, реставрации, расширения, технического перевооружения, модернизации, капитального ремонта) строительного объекта либо его консервации за счет средств, предусматриваемых в проектно-сметной документации в соответствии с государственными нормативными документами.

При завершении строительства лицо, осуществляющее авторское сопровождение, выдает заказчику за исключением в соответствии с выполненными работ утвержденному проекту строительства.

3. Автор (авторы) проекта строительства вправе делегировать проведение (осуществление) авторского сопровождения за строительством.

1) специалист (работнику), имеющему сертификат на право осуществления инженеринговых услуг;

2) заказчику для самостоятельного выбора поставщика инженеринговых услуг по осуществлению авторского сопровождения, имеющего соответствующий сертификат на право осуществления.

4. Лица, осуществляющие авторское сопровождение:

1) свободное доверие с проектной организацией;

2) на основании договора с проектной организацией, имеющей отношение к строительству строительного объекта;

3) требовать от заказчика и подрядчика (генерального подрядчика) неукоснительного соблюдения проектных решений, предусмотренных утвержденными проектом строительства, в также требований законодательства Республики Казахстан и государственных нормативных документов;

4) выдавать письменные указания об обязательном исполнении заказчиком, подрядчиком (генеральным подрядчиком) действующих ими в ходе строительства и/или отклонений от проектных решений, предусмотренных утвержденным проектом строительства.

5. Лица, осуществляющие авторское сопровождение:

1) обеспечивать контроль за исполнением своих указаний, внесенных в журнал авторского сопровождения;

2) осуществлять регулярное и надлежащее ведение журнала авторского сопровождения;

3) осуществлять контроль за исполнением своих указаний, внесенных в журнал авторского сопровождения;

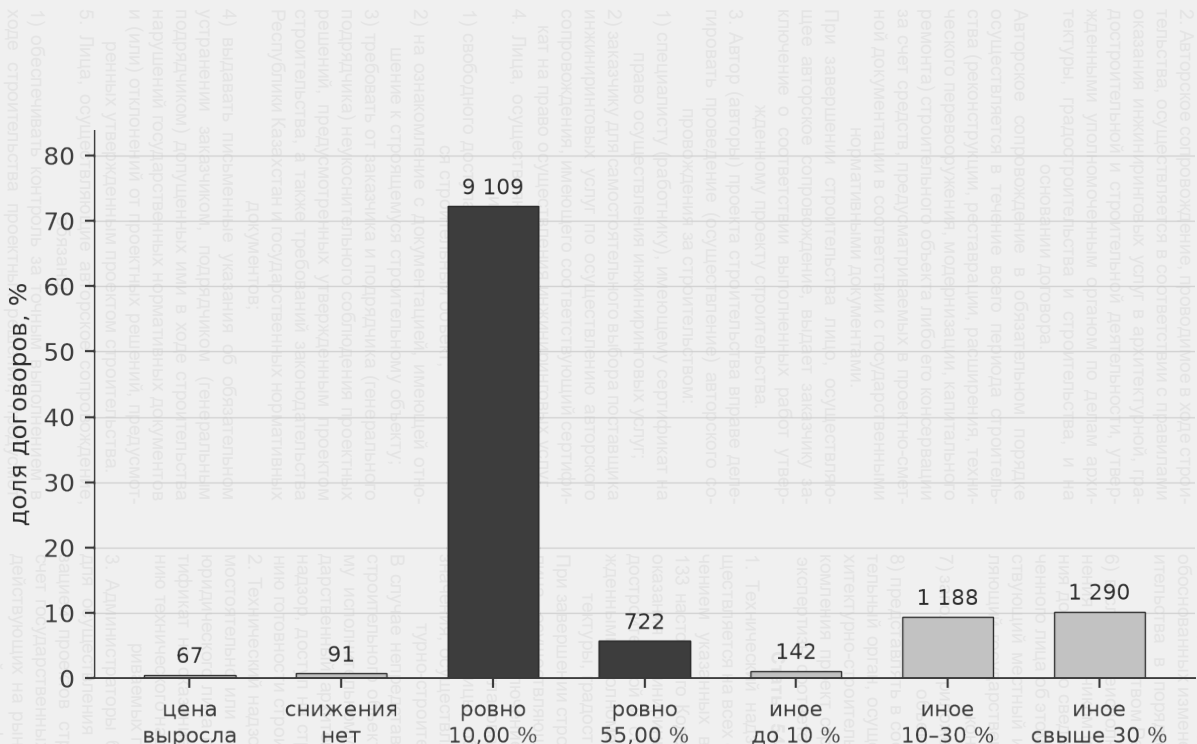


Рисунок 1. На сколько снижается цена относительно суммы лота. Тёмным — две точные величины, вокруг которых собран рынок; подписи над столбцами — число договоров

1.1. Откуда берётся этот рынок

Технический надзор — не услуга по выбору заказчика, а обязанность, записанная в Строительном кодексе.

Технический надзор в обязательном порядке осуществляется на всех строительных объектах, за исключением указанных в статье 121 и пункте 1 статьи 133 настоящего Кодекса, в соответствии с правилами оказания инженеринговых услуг в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, утвержденными уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

Пункт 1 статьи 54 Строительного кодекса РК

Отсюда и объём рынка: каждая бюджетная стройка обязана купить надзор за собой. Кодекс же определяет, у кого его можно купить.

Технический надзор осуществляется заказчиком самостоятельно или с привлечением аккредитованного юридического лица либо специалиста, имеющего сертификат на оказание инженеринговых услуг по ведению технического надзора, за счет средств, предусматриваемых проектом строительства.

Пункт 2 статьи 54 Строительного кодекса РК

Управление проектом устроено иначе — это возможность, а не обязанность, и данные показывают, насколько редко ею пользуются.

Для организации управления проектом заказчик (инвестор) вправе привлечь аккредитованное юридическое лицо, осуществляющее инженеринговые услуги по управлению проектом.

Пункт 1 статьи 59 Строительного кодекса РК

Статья 53. Авторское сопровождение

1. Авторское сопровождение осуществляется автором (авторами) проектов строительства на всех строительных объектах, за исключением указанных в пункте 1

4) участвовать в оформлении и подписании актов освидетельствования основных видов скрытых работ и промежуточной приемки ответственных конструкций в соответствии с требованиями государственных нормативных документов.



Рисунок 2. Технический надзор оплачивается из средств, предусмотренных проектом строительства, и сопровождает объект на всех стадиях. Снимок иллюстративный

2. Из чего состоит рынок

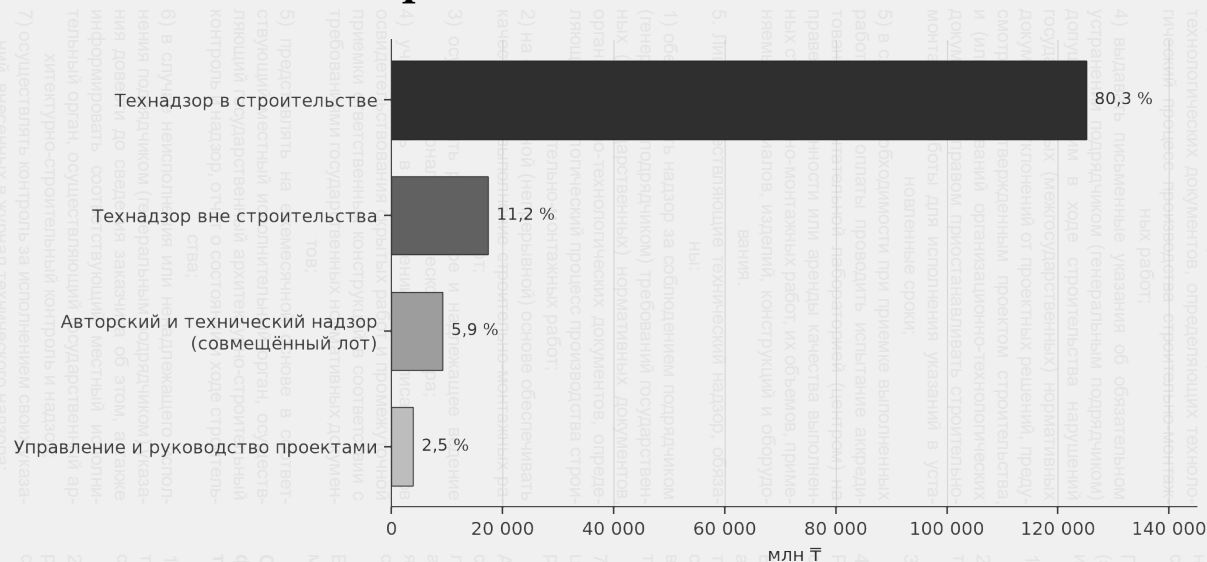


Рисунок 3. Сегменты по сумме договоров

Сегмент	Сумма, млн ₸	Доля	Договоров	Медиана, млн ₸
Технадзор в строительстве	125 076	80,3%	9 690	4,0
Технадзор вне строительства	17 390	11,2%	2 279	1,7

Сегмент	Сумма, млн ₸	Доля	Договоров	Медиана, млн ₸
Авторский и технический надзор (совмещённый лот)	9 200	5,9%	431	7,1
Управление и руководство проектами	3 893	2,5%	52	58,7
Авторский надзор	131	0,1%	157	0,2

Таблица 1. Сегменты рынка. Медиана считается по договорам сегмента

Строительный контур — всё, кроме технического надзора за оборудованием и процессами вне стройки, — даёт 88,8% денег (138,30 млрд ₸ из 155,69 млрд ₸).

Показательна медиана по сегментам. Обычный договор технадзора стоит 4,0 млн ₸, обычный договор управления проектом — 58,7 млн ₸, то есть в 15 раз дороже. Управление проектом покупают редко и только для крупных строек.

2.1. Размер договора

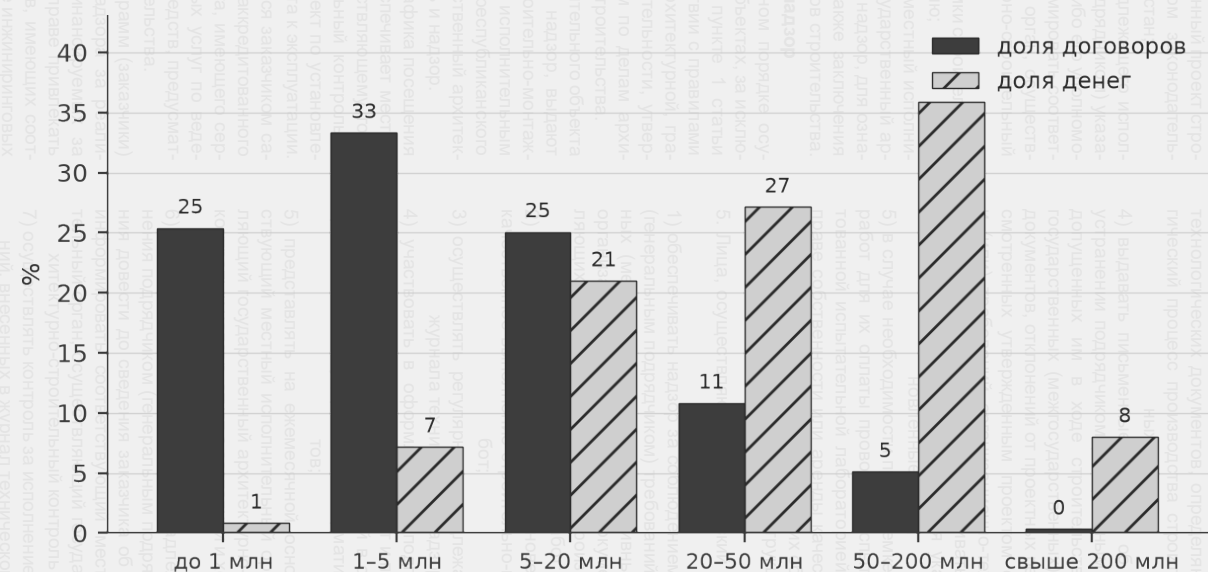


Рисунок 4. Где договоры и где деньги: доля по числу и доля по сумме

Медианный договор рынка стоит 3 536 124 ₸, средний — 12 347 560 ₸. 58,7% договоров дешевле пяти миллионов тенге и приносят 8,0% денег; 5,4% договоров дороже пятидесяти миллионов дают 43,9%.

Практический вывод для исполнителя: рынок состоит из большого числа мелких процедур, и попасть в него можно с малым договором, но заработок сосредоточен в нескольких сотнях крупных.

3. Кто выигрывает

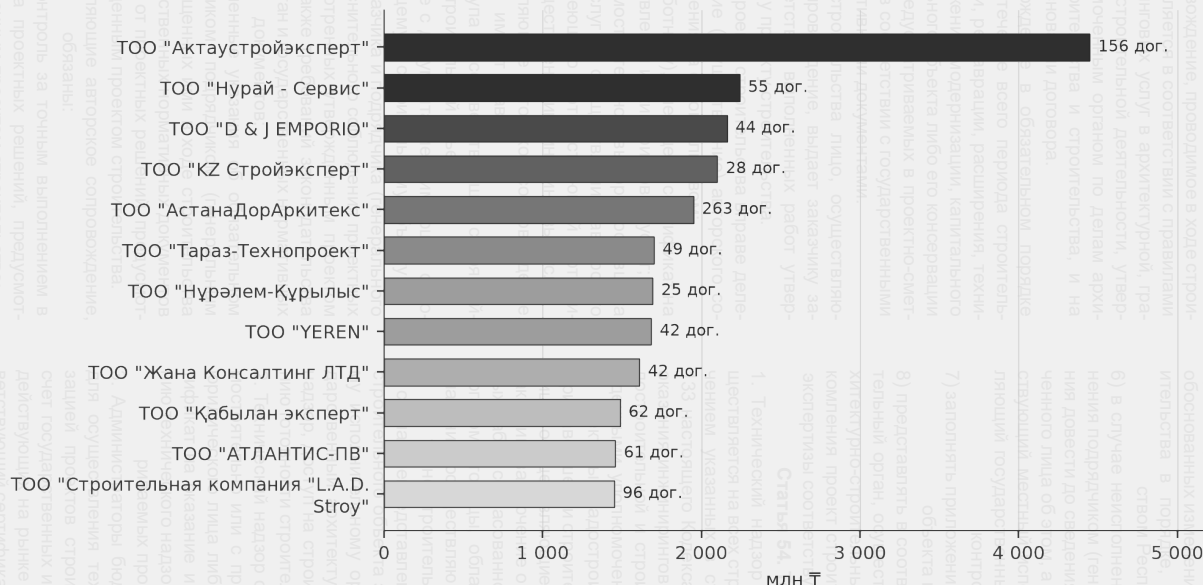


Рисунок 5. Двенадцать исполнителей с наибольшей суммой договоров

№	Исполнитель	Сумма, млн Т	Доля	Дог.	Заказчиков
1	ТОО "Актаустройэксперт"	4 447	2,86%	156	92
2	ТОО "Нурай - Сервис"	2 240	1,44%	55	24
3	ТОО "D & J EMPORIO"	2 161	1,39%	44	32
4	ТОО "KZ Стройэксперт"	2 101	1,35%	28	10
5	ТОО "АстанаДорАркитекс"	1 950	1,25%	263	96
6	ТОО "Тараз-Технопроект"	1 701	1,09%	49	23
7	ТОО "Нұрәлем-Құрылыс"	1 693	1,09%	25	17
8	ТОО "YEREN"	1 684	1,08%	42	18
9	ТОО "Жана Консалтинг ЛТД"	1 610	1,03%	42	15
10	ТОО "Қабылан эксперт"	1 487	0,96%	62	42
11	ТОО "АТЛАНТИС-ПВ"	1 457	0,94%	61	31
12	ТОО "Строительная компания "L.A.D. Stroy"	1 450	0,93%	96	56
13	ТОО "МЕРЕЙ-ТАЙЫНША"	1 369	0,88%	30	23
14	ТОО "Engineering Services"	1 349	0,87%	13	13
15	ТОО "ФИРИДО"	1 281	0,82%	33	21

Таблица 2. Пятнадцать крупнейших исполнителей

Статья 53. Авторское сопровождение

1. Авторское сопровождение осуществляется автором (авторами) проектов строительства на всех строительных объектах, за исключением указанных в пункте 1 статьи 133 настоящего Кодекса.

2. Авторское сопровождение осуществляется автором (авторами) проектов строительства на всех строительных объектах, за исключением указанных в пункте 1 статьи 133 настоящего Кодекса.

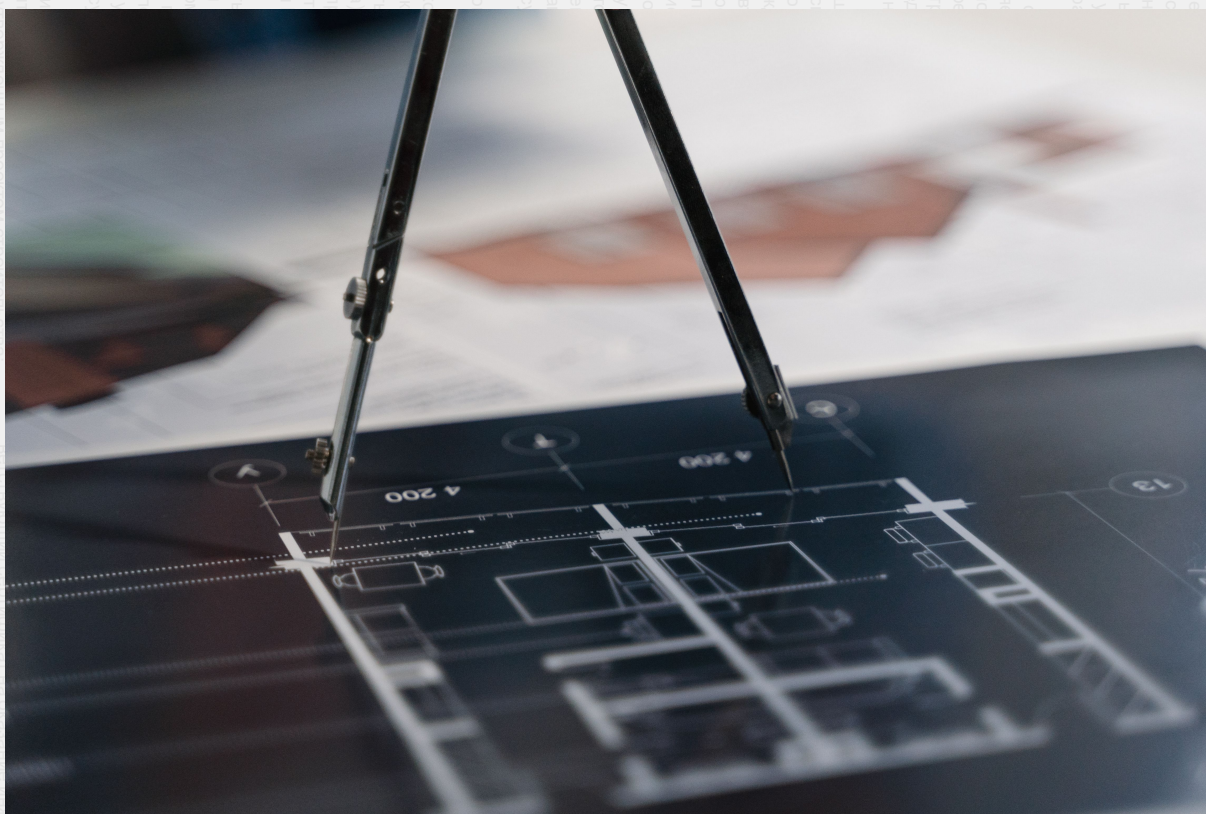


Рисунок 6. Проверка проектных решений на объекте — часть работы, за которую платят по этим договорам. Снимок иллюстративный

Ни один исполнитель не занимает и трёх процентов рынка. У первого в списке — 2,86% при 156 договорах с 92 заказчиками.

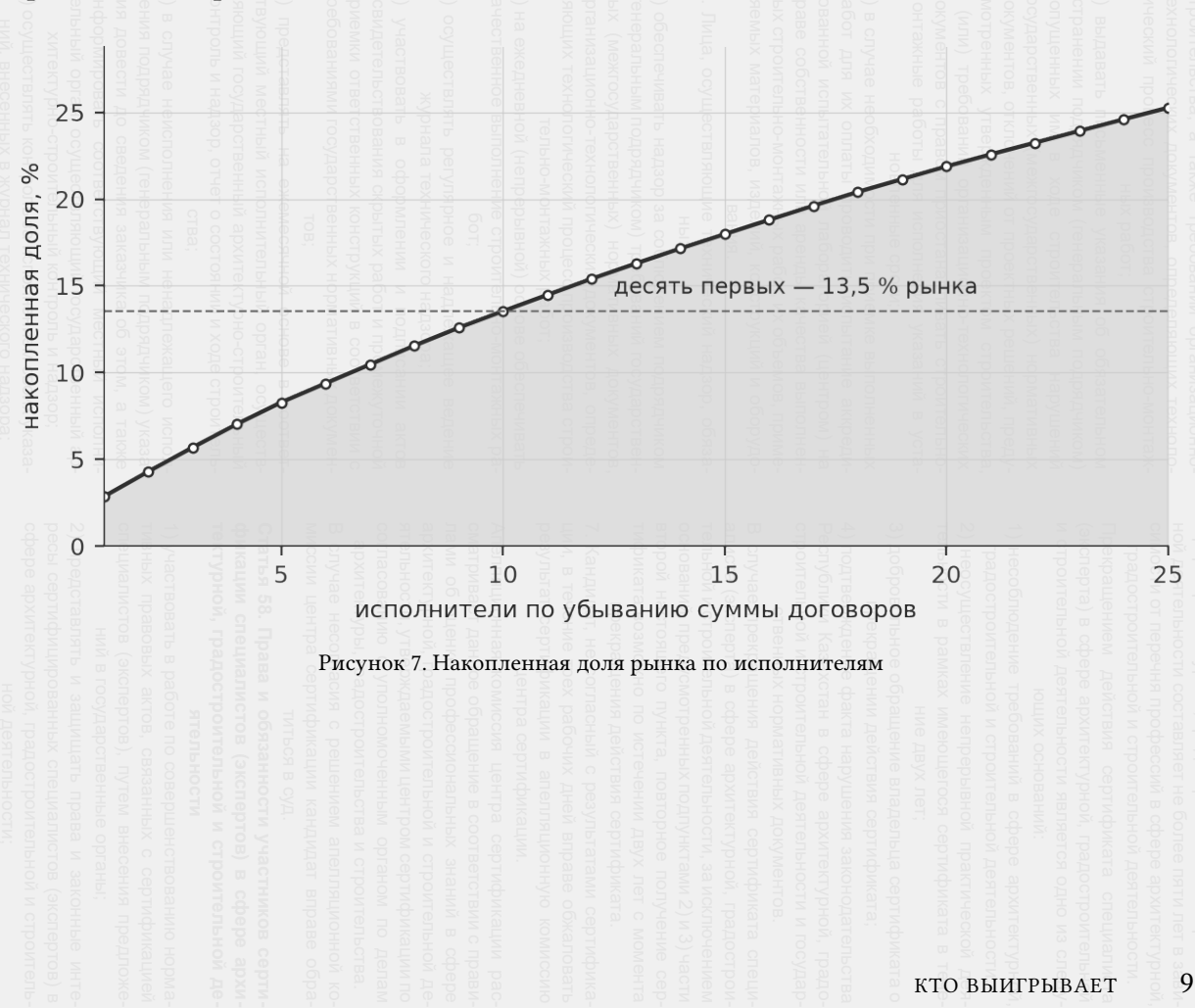


Рисунок 7. Накопленная доля рынка по исполнителям

Статья 53. Авторское сопровождение

1. Авторское сопровождение осуществляется автором (авторами) проектов строительства на всех строительных объектах, за исключением указанных в пункте 1 статьи 133 настоящего Кодекса.

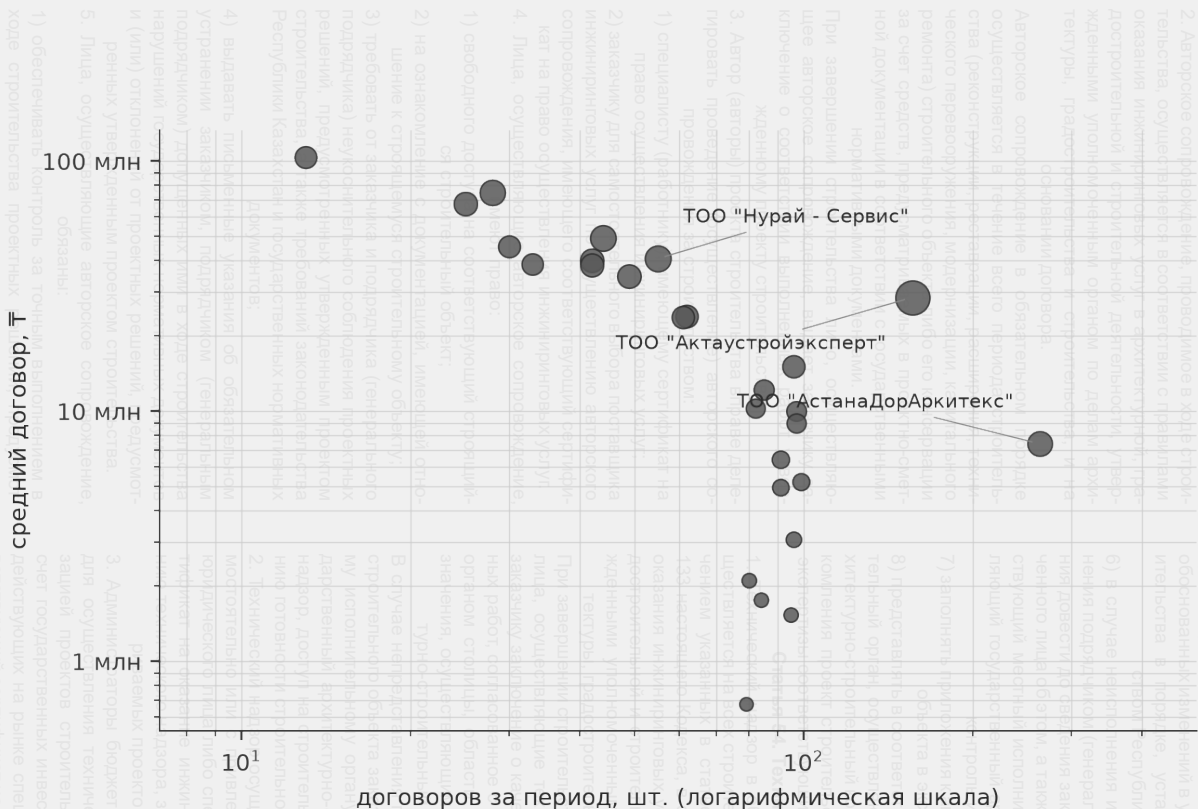


Рисунок 8. Два способа работать на этом рынке: много мелких договоров или мало крупных. Размер точки — сумма договоров за период

На рынке различимы две стратегии. Одни берут объёмом: ООО "АстанаДорАркитекс" заключил 263 договоров со средним чеком 7 415 875 ₸. Другие берут крупными объектами: у ООО "Актаустройэксперт" договоров всего 156, а средний договор — 28 508 724 ₸.

179 исполнителей (18,1%) за весь период получили ровно один договор. Вход на рынок открыт, закрепление на нём — отдельная задача.

4. Кто платит

№	Заказчик	Сумма, млн ₸	Дог.	Исполнителей
1	АО "НК "ҚазАвтоЖол"	17 851	299	103
2	КТУ "Управление строительства города Алматы"	4 934	79	50
3	ГУ "Управление транспорта и развития дорожно-тра...	3 719	50	36
4	ГУ "Управление строительства города Астаны"	2 601	35	28
5	КТУ "Управление строительства города Шымкент"	2 526	80	41
6	ГУ "Управление строительства области Жетісу"	1 849	157	48
7	ГУ "Управление энергетики и жилищно-коммунальног...	1 828	75	26

№	Заказчик	Сумма, млн ₸	Дог.	Исполнителей
8	КГУ "Отдел строительства акимата города Тараза"	1 805	71	16
9	КГУ "Кызылординский городской отдел жилищно-комм..."	1 794	66	37
10	КГУ "Управление пассажирского транспорта и автом..."	1 711	63	30
11	ГУ "Отдел жилищно-коммунально-го хозяйства, пасса..."	1 540	44	31
12	КГУ "Кызылординский городской отдел строительства..."	1 537	81	45

Таблица 3. Двенадцать заказчиков с наибольшей суммой договоров

Крупнейший заказчик — АО "НК "ҚазАвтоЖол" с 17,85 млрд ₸ и 299 договорами, которые распределены между 103 исполнителями. Остальную часть списка занимают управления строительства, жилищно-коммунального хозяйства и пассажирского транспорта городов и областей.

4.1. Как закупают

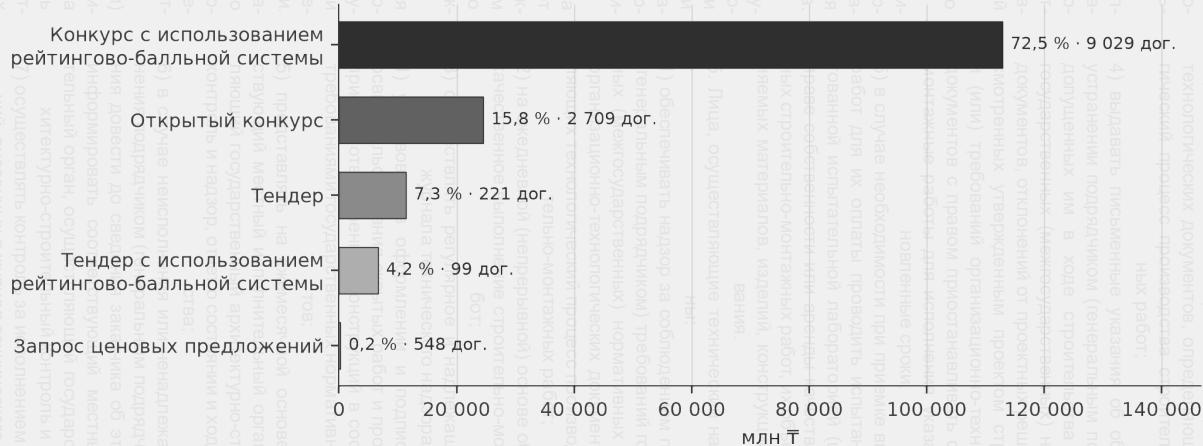


Рисунок 9. Способы закупки по сумме договоров

72,5% денег проходит через процедуру «Конкурс с использованием рейтингово-балльной системы», где предложения оцениваются баллами, а не только ценой. Именно в ней и собрана точка «ровно 10,00 %»: из 9 029 договоров этого способа снижения нет только у 32.

2. Авторское сопровождение, профинансированное в ходе строительства, осуществляемое в соответствии с правилами оказания инжиниринговых услуг в архитектуру, проектирование и строительную деятельность юридическими лицами, осуществляющими деятельность в качестве уполномоченных органов по делам архитектуры, градостроительства и строительства, является основным достоянием.

Алматы

авторские сопроводительные в обязательном порядке составляются в течение всего периода строительства (реконструкции, реставрации, расчистки, перевооружения, модернизации и ремонта) строительных объектов либо их частей, а также средств, предусматриваемых в проектной документации в соответствии с требованиями

над столбцами

на первый р

дзор покуп

№ п/п	Наименование	Количество
1	нормативными документами, регламентирующими строительство	1
2	При завершении строительства, выдаче авторского сопровождения, выделении земельного участка, выделении земельного участка, выделении земельного участка	1 030
3	Автор проекта строительства	86

Кызылординская

№ п/п	наименование работ, выполняемых в рамках реализации проекта	срок выполнения работ, месяцев	стоимость работ, тыс. руб.
1)	спецназначению (работнику) имеющей лицензию на право осуществления инженерных изысканий	5	518
2)	заказчику для самостоятельного выполнения работ по осуществлению авторского надзора за проектом строительства и эксплуатации автомобильного транспортного средства, имеющего соответствующую лицензию на право осуществления инженерных изысканий	5	338

Регион	Количество договоров
Тырауская	1
Акмолинская	1
Костанайская	1

№ п/п	Вопрос	Правильный ответ
1	Свободного доступа на строительство объектов строительства	804
2	На ознакомление с документацией, проектной документацией	717

— 23,0%. Это
идёт везде

4) выдавать сменным рабочим (подрядчикам) неукоснительного соблюдения проектных решений, предусмотренных Уставом строительства, а также требования Республики Казахстан и государства документально.

Рисунок 10. Регионы, в которых сосредоточены первые три строителя, занимающиеся строительством дорог, а строители

География

Алматы

5. **П** 1) осуществлять контроль за исполнением своих указаний, внесенных в журнал авторского сопровождения;

4. Лица, осуществляющие технический надзор, имеют право:



Деньги распределены по стране ровнее, чем можно ожидать: на первый регион приходится 8,8%, на первые три — 23,0%. Это следствие того, что надзор покупается там же, где идёт стройка, а стройка идёт везде.

Региональной замкнутости нет: в 55,1% договоров исполнитель зарегистрирован не в том регионе, где работает заказчик, и на такие договоры приходится 59,2% денег.

данных подразделением (генеральным подразделением) или в ходе строительства нарушений строительных (механических) нормативных требований, отклонений от проектных решений, предусмотренных утвержденным проектом строительства (а) требовании организации-технологических работ с правом приостанавливать строительство для исполнения указаний в установленные сроки.

исполнители
воры прихо

на такие дого

в 55,1 % нежелезной (непрерывной) основе обеспечивать

е: азч
журнала технического надзора;

тв,

...где работ...

Региональный контроль в одном регионе

Статья 53. Авторское сопровождение

1. Авторское сопровождение осуществляется автором (авторами) проектов строительства на всех строительных объектах, за исключением указанных в пункте 1

4) участвовать в оформлении и подписании актов освидетельствования основных видов скрытых работ и промежуточной приемки ответственных конструкций в соответствии с требованиями государственных нормативных документов.



Рисунок 11. Скрытые работы принимает технический надзор: после бетонирования проверить арматуру уже нельзя. Снимок иллюстративный

6. Динамика

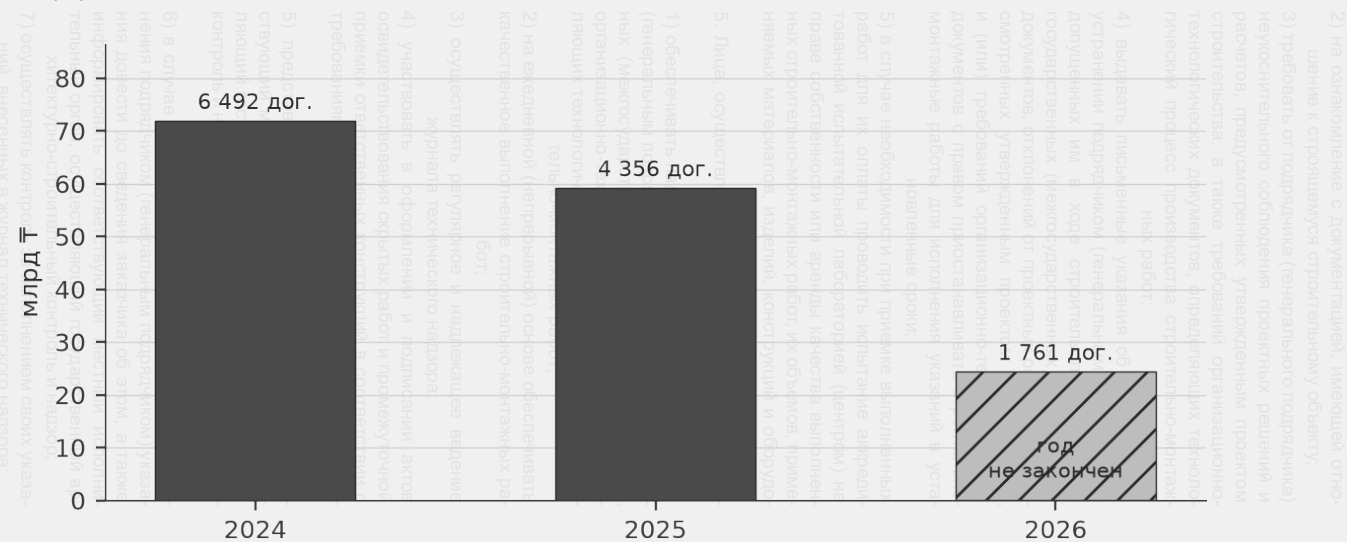


Рисунок 12. Договоры по году заключения. Столбец 2026 года заштрихован: год не закончен, а часть процедур ещё не дошла до договора

Читать эти столбцы как рост или падение рынка нельзя. Договор попадает в год по дате заключения, а выгрузка по годам покрыта неравномерно: чем свежее год, тем больше процедур ещё не завершилось. Сравнивать между собой можно структуру внутри года, но не итоговые суммы.

2. Второе соприкосновение, проявляемое в ходе строительства, осуществляется в соответствии с принципом оказания инжиниринговых услуг в архитектурно-строительной и строительной деятельности, являемыми уполномоченными органами по дизайну, тектуры, радиостроительства и строительства, основанию договора.

Авторыско сопроваждено в обязательство осуществляется в течение всего периода (реконструкция, реставрация) работного первоначального, модернизации.

5 840

реинвест, строительство объекта лишь бы конгресс
за счет средств, предоставляемых в проектно-смет
ной документации в соотве
нормативным

При завершении строительства 9

117

10 013

4. Лица, осуществляющие

62	2) на ознакомление с документацией, имеющей отношение к строительству, проектированию, обследованию, требованию от	9	для строительства
----	--	---	-------------------

[illegible]

документы	4) выдавать письменные указания на устранение замечаний, поданных (подрадного) допущенными в ходе строительства	7 867	
-----------	---	-------	--

нарушения государственными нормативных документов и (или) отклонения от установленных параметров

000
000
000
000
000
000
000

14
12
10
8
6
4
2

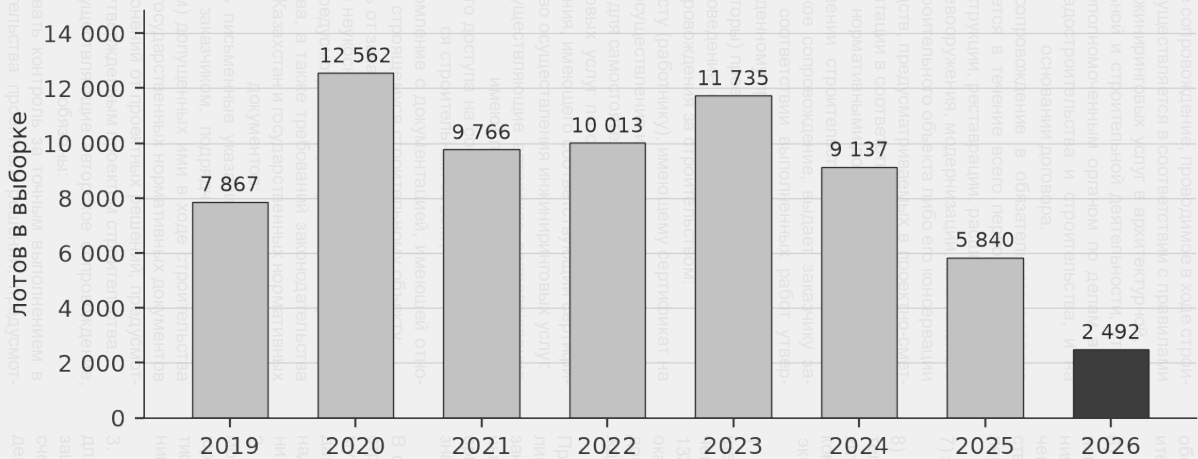


Рисунок 13. Сколько лотов выборки относится к каждому году публикации закупки — показатель полноты выгрузки, а не размера рынка

7. Что в данных стоит отдельного внимания

Ниже — признаки, а не установленные факты. Каждый из них имеет законное объяснение; вместе они показывают, куда имеет смысл смотреть.



Рисунок 14. Результат надзора закрепляется записью в журнале и заключением о качестве работ. Снимок иллюстративный

7.1. Договор дороже объявленной цены

67 договоров к моменту выгрузки стоят больше стартовой цены лота — на 2,59 млрд ₴ в сумме. Изменение цены договора допустимо, но означает, что итог конкурса не равен итоговой стоимости услуги.

7.2. Договоры, по которым не заплачено ни тенге

1 585 договоров, заключённых в 2024–2025 годах, к дате выгрузки имеют нулевую сумму исполнения. Их совокупная стоимость — 20,23 млрд ₸. Часть из них — длящиеся договоры с оплатой в конце, часть — незапущенные стройки.

7.3. Много договоров в один день

196 раз одна и та же пара «заказчик — исполнитель» подписывала пять и более договоров одной датой.

Дата	Заказчик	Исполнитель	Дог.	Сумма, ₸
25.04.2024	КГУ "Аппарат акима Аль-Фарабий...	ТОО "АстанаДорАрки-текс"	39	21 311 191
14.02.2026	КГУ "Аппарат акима Каратауског...	ТОО "Grand structure"	39	39
12.06.2026	КГУ "Аппарат акима района "Тұр...	ТОО "Nika-2020"	28	28
21.04.2025	КГУ "Аппарат акима района Еңбе...	ТОО "Құрылыс Сервис 2014"	27	23 941 894
12.06.2026	КГУ "Аппарат акима Аль-Фарабий...	ТОО "Nika-2020"	26	26
08.04.2025	КГУ "Аппарат акима Аль-Фарабий...	ТОО "Global Engineering Gr...	25	28 378 593
29.04.2024	КГУ "Аппарат акима района Еңбе...	ТОО "АстанаДорАрки-текс"	20	22 639 081
02.05.2024	ГУ "Аппарат акима Абайского ра...	ТОО "АстанаДорАрки-текс"	19	17 181 558

Таблица 4. Восемь самых крупных случаев по числу договоров

В таблице видна и вторая странность: несколько случаев, где десятки договоров подписаны на сумму в один тенге каждый. Такие договоры есть и вне этих пар — всего 251 договор со снижением ровно на 100,00 %, то есть с ценой, сведённой к символической.

7.4. Один исполнитель у одного заказчика

У 13 заказчиков, заключивших не менее четырёх договоров на сумму от 20 млн ₸, один исполнитель забрал 80 % и более их денег.

Заказчик	Исполнитель	Доля	Сумма, млн ₸
ГУ "Управление водных ресурсов и и...	ТОО "Kristallstroy"	90,1%	674

Заказчик	Исполнитель	Доля	Сумма, млн ₸
ГКППХВ "Бейнеуская многопрофильная...	TOO "CAPITAL GROUP - ST"	85,8%	75
ГУ "Отдел жилищно-коммунального хо...	TOO "ESP"	81,4%	66
КГУ "Аппарат акима сельского округ...	TOO "ГУКС АКТАУ"	90,5%	50
ГУ "Отдел жилищно-коммунального хо...	TOO "УКС-ПВ"	81,9%	39
ГУ "Отдел жилищно-коммунального хо...	TOO "T.A.S.BuildGroup"	89,2%	37
ГУ "Отдел строительства" Шортандин...	TOO "Нурай - Сервис"	93,6%	33
КГУ "Отдел жилищно-коммунального х...	TOO "Atlas Engineering"	86,6%	30

Таблица 5. Заказчики, у которых один исполнитель забрал почти всё

Устойчивая пара сама по себе законна и часто объясняется тем, что в районе работает одна аккредитованная организация. Международное руководство по выявлению сговора в закупках относит устойчивые пары и отсутствие снижения цены к признакам, требующим проверки [4].

7.5. Объект надзора нигде не назван

У 1 075 договоров (8,5%) на 4,51 млрд ₸ название лота состоит только из формулировки классификатора, и ни в названии закупки, ни в описании договора не указано, за каким объектом ведётся надзор. По таким записям невозможно проверить, состоялась ли услуга.

7.6. Договор подписан в день публикации итогов

457 договоров (3,6%) на 6,35 млрд ₸ подписаны в тот же день, когда опубликованы итоги процедуры.

Статья 53. Авторское сопровождение

1. Авторское сопровождение осуществляется автором (авторами) проекта строительства на всех строительных объектах, за исключением указанных в пункте 1 статьи 153 настоящего Кодекса.

2. Авторское сопровождение осуществляется автором (авторами) проекта строительства на всех строительных объектах, за исключением указанных в пункте 1 статьи 153 настоящего Кодекса.

4) участвовать в оформлении и подписании актов освидетельствования основных видов скрытых работ и промежуточной приемки ответственных конструкций в соответствии с требованиями государственных нормативных документов.

8. Что из этого следует



Рисунок 15. С 1 июля 2026 года организация, оказывающая инженеринговые услуги, обязана иметь не менее трёх сертифицированных специалистов. Снимок иллюстративный

Квалификация вместо цены три четверти договоров заключаются с одним и тем же снижением, поэтому ценой конкурировать бессмысленно. Отбор идёт составом сертифицированных специалистов и опытом на сопоставимых объектах. Новые правила оказания инженеринговых услуг, действующие с 1 июля 2026 года, требуют от организации не менее трёх сертифицированных специалистов и запрещают аффилированность с застройщиком и подрядчиком на том же объекте [5].

Управление проектом — незанятая ниша 52 договоров за два с половиной года при медиане 58,7 млн ₸. Заказчику, у которого стройка сложнее одного объекта, надзор не заменяет управление: кодекс разводит эти услуги по разным статьям и прямо допускает, что управляющая организация ведёт надзор сама [1].

Входить на рынок стоит через мелкие процедуры 58,7% договоров дешевле пяти миллионов тенге, и 179 организаций за период получили ровно по одному договору. Региональной прописки рынок не требует — больше половины договоров исполняют компании из других областей.

Заказчику стоит начать с формулировки предмета у 8,5% договоров объект надзора не назван нигде. Пока в карточке стоит только код классификатора, ни приёмка, ни последующая проверка не опираются ни на что.

Проверять надо исполнение, а не процедуру 1 585 договоров 2024–2025 годов не имеют ни одного платежа, а 67 договоров стоят дороже, чем объявлялось на конкурсе.

9. Как это считалось

Данные получены 10 сентября 2026 года из открытого API веб-портала государственных закупок [2]. Инструменты сбора и обработки лежат рядом с отчётом: `probe.py` — подбор поисковых фраз, `collect_tehnadzor.py` — сбор лотов, закупок и договоров, `torip.py` — дособор, `model.py` — модель, `charts.py` — графики.

Просмотрено 95 875 лотов и 95 604 записей о договорах, из которых после свёртки редакций получилось 39 524 договоров. Единица счёта — сделка: договор в части тех лотов, которые прошли отбор по предмету закупки.

Почему записей о договорах втрое больше, чем договоров. Портал заводит на каждое изменение договора отдельную запись с новым идентификатором. У одного договора надзора в выборке нашлось 28 таких записей: сумма росла от редакции к редакции, у всех промежуточных статус «Изменен» и только у последней — «Действует». Если считать их отдельными договорами, рынок раздувается втрое. Редакции свёрнуты по штатному признаку цепочки; в расчёт идёт последняя редакция, а дата договора берётся по первой.

Числа разных разделов не складываются между собой: доли сегментов считаются от общей суммы, доли способов закупки — тоже от неё, а разбор аномалий берёт пересекающиеся подмножества договоров. Суммы — договорные, а не фактически выплаченные.

9.1. Ограничения этого выпуска

Выборка не является полным перечнем закупок надзора и управления проектами. Поиск портала отдаёт выборку, а не весь массив, и чувствителен к падежу: «технический надзор» отдаёт 94 лота, «технического надзора» — 17 004. Список фраз подобран замерами; две фразы при первом сборе упёрлись в потолок выдачи и были добраны отдельно, сколько именно недоставало — записано в `PROVENANCE.md`. Абсолютные суммы следует читать как «не меньше чем».

Годы между собой несопоставимы: полнота выгрузки по годам разная, а свежие процедуры ещё не дошли до договоров.

Признаки из раздела о том, что заслуживает внимания, не являются утверждением о нарушении закона какой-либо организацией. Отсутствие снижения цены, устойчивая пара заказчика и исполнителя, подписание договора в день итогов — законные исходы обычной процедуры.

Организации считаются по бизнес-идентификационному номеру: группы компаний не объединялись, переименования не выверялись.

1. Авторское сопровождение осуществляется автором (авторами) проектов строительства на всех этапах строительства объектов, за исключением указанных в пункте 1 статьи 33 настоящего Кодекса.

2. Авторское сопровождение, проводимое в ходе строительства, осуществляется в соответствии с Положением об авторском сопровождении, утвержденным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства на основании договора.

Авторское сопровождение в обязательном порядке осуществляется в течение всего периода строительства (реконструкции, расширения, модернизации, капитального ремонта) объекта либо его частей, подлежащих авторскому сопровождению, в соответствии с проектом авторского сопровождения, утверждаемым в проектной документации.

При завершении строительства, выдает заключение о соответствии выполненных работ проектной документации.

3. Автор (авторы) авторского сопровождения вправе проводить проверку строительства авторским сопровождением.

4. Лица, осуществляющие авторское сопровождение, имеют право осуществлять контроль за строительством объектов, подлежащих авторскому сопровождению, в соответствии с проектом авторского сопровождения.

5. Лица, осуществляющие авторское сопровождение, имеют право осуществлять контроль за строительством объектов, подлежащих авторскому сопровождению, в соответствии с проектом авторского сопровождения.

6. Лица, осуществляющие авторское сопровождение, имеют право осуществлять контроль за строительством объектов, подлежащих авторскому сопровождению, в соответствии с проектом авторского сопровождения.

7. Лица, осуществляющие авторское сопровождение, имеют право осуществлять контроль за строительством объектов, подлежащих авторскому сопровождению, в соответствии с проектом авторского сопровождения.

8. Лица, осуществляющие авторское сопровождение, имеют право осуществлять контроль за строительством объектов, подлежащих авторскому сопровождению, в соответствии с проектом авторского сопровождения.

Полная методика — в `METHODLOGY.md`, происхождение данных и найденные при проверке дефекты выгрузки — в `PROVENANCE.md`. Комплект зафиксирован контрольными суммами: `python freeze.py --verify` заново прогоняет модель на приложенных данных и сравнивает результат с числами документа.

Материал носит аналитический характер и подготовлен по открытым данным веб-портала государственных закупок Республики Казахстан. Он не является юридическим заключением, аудиторским выводом, инвестиционной рекомендацией или утверждением о нарушении законодательства каким-либо лицом. Показатели раздела «Что в данных стоит отдельного внимания» отражают свойства опубликованных записей и могут иметь законные объяснения, не видимые в данных. Названия организаций приводятся так, как они указаны в реестрах портала. Текст Строительного кодекса на фоне страниц воспроизведён по открытой публикации и приведён для оформления; юридически значимой является официальная редакция. Фотографии иллюстративные и сняты не на объектах, упомянутых в отчёте. Iowa Solutions не несёт ответственности за решения, принятые на основании этого материала.

Страница 19 из 20

4) участвовать в оформлении и подписании актов освидетельствования основных видов скрытых работ и промежуточной приемки ответственных конструкций в соответствии с требованиями государственных нормативных документов.

5) одновременно принимать решения по внесению изменений в утверждённый проект строительства в порядке установленном законодательством Республики Казахстан.

6) выдавать письменные указания об обязательном исполнении или ненадлежащем исполнении подрядчиком (генеральным подрядчиком) указаний до сведения заказчика либо его уполномоченного лица об этом, а также информировать соответствующий местный исполнительный орган, осуществляющий государственный архитектурно-строительный контроль и надзор.

7) предоставлять в соответствующий местный исполнительный орган, осуществляющий государственный архитектурно-строительный контроль и надзор, для ознакомления проект строительства, а также заключения на проект строительства, в случае заключения проекта соответствующих проектов строительства.

Статья 54. Технический надзор

1) осуществлять надзор в обязательном порядке, осуществляемый на всех строительных объектах, за исключением указанных в статье 121 и пункте 1 статьи 122 настоящего Кодекса, в соответствии с правилами технической надзорной деятельности, утвержденными уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

2) на основании утвержденного плана-графика посещения объектов осуществлять технический надзор, выдавать заключения о качестве строительно-монтажных работ, согласованное с местным исполнительным органом, осуществляющим государственный архитектурно-строительный контроль и надзор.

3) предоставлять в оформление и подписании актов освидетельствования скрытых работ и промежуточной приемки ответственных конструкций в соответствии с требованиями государственных нормативных документов.

4) выдавать письменные указания об обязательном исполнении или ненадлежащем исполнении подрядчиком (генеральным подрядчиком) указаний до сведения заказчика либо его уполномоченного лица об этом, а также информировать соответствующий местный исполнительный орган, осуществляющий государственный архитектурно-строительный контроль и надзор.

5) предоставлять в соответствующий местный исполнительный орган, осуществляющий государственный архитектурно-строительный контроль и надзор, для ознакомления проект строительства, а также заключения на проект строительства, в случае заключения проекта соответствующих проектов строительства.

2) на ознакомление с документацией, имеющей отношение к строящемуся строительному объекту.

3) требовать от подрядчика (генерального подрядчика) неукоснительного соблюдения проектных решений и расчетов, предусматривающих утвержденный проект технологических документов, определяющих технологический процесс производства строительно-монтажных работ.

4) выдавать письменные указания об обязательном исполнении или ненадлежащем исполнении подрядчиком (генеральным подрядчиком) указаний до сведения заказчика либо его уполномоченного лица об этом, а также информировать соответствующий местный исполнительный орган, осуществляющий государственный архитектурно-строительный контроль и надзор.

5) предоставлять в соответствующий местный исполнительный орган, осуществляющий государственный архитектурно-строительный контроль и надзор, для ознакомления проект строительства, а также заключения на проект строительства, в случае заключения проекта соответствующих проектов строительства.

6) выдавать письменные указания об обязательном исполнении или ненадлежащем исполнении подрядчиком (генеральным подрядчиком) указаний до сведения заказчика либо его уполномоченного лица об этом, а также информировать соответствующий местный исполнительный орган, осуществляющий государственный архитектурно-строительный контроль и надзор.

7) предоставлять в соответствующий местный исполнительный орган, осуществляющий государственный архитектурно-строительный контроль и надзор, для ознакомления проект строительства, а также заключения на проект строительства, в случае заключения проекта соответствующих проектов строительства.

8) предоставлять в соответствующий местный исполнительный орган, осуществляющий государственный архитектурно-строительный контроль и надзор, для ознакомления проект строительства, а также заключения на проект строительства, в случае заключения проекта соответствующих проектов строительства.

9) предоставлять в соответствующий местный исполнительный орган, осуществляющий государственный архитектурно-строительный контроль и надзор, для ознакомления проект строительства, а также заключения на проект строительства, в случае заключения проекта соответствующих проектов строительства.

трон, градостроительной и строительной деятельности (эксперт) в реестр сертифицированных специалистов (экспертов) в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в порядке, определенном уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

6. Действие сертификата специалиста (эксперта) в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности составляет не более пяти лет в зависимости от первоначальной сферы архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

Представление действия сертификата специалиста (эксперта) в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности является одно из оснований:

1) несоблюдение требований в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

2) несоблюдение непрерывной практической деятельности в рамках имеющего сертификата в течение двух лет;

3) добровольное обращение владельца сертификата (эксперта) на прекращение действия сертификата;

4) подтверждение факта нарушения законодательства Республики Казахстан в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и государственных нормативных документов.

В случае прекращения действия сертификата специалиста (эксперта) в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, за исключением оснований, предусмотренных подпунктами 2) и 3) части второй настоящего пункта, повторное получение сертификата возможно по истечении двух лет с момента прекращения действия сертификата.

7. Кандидат, не согласный с результатами сертификации, в течение трех рабочих дней вправе обжаловать результат сертификации в апелляционную комиссию центра сертификации.

Апелляционная комиссия центра сертификации рассматривает данное обращение в соответствии с правилами об оценке профессиональных знаний в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, утвержденными центром сертификации по согласованию с уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

В случае несогласия с решением апелляционной комиссии центра сертификации кандидат вправе обратиться в суд.

Статья 58. Права и обязанности участников сертификации специалистов (экспертов) в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности

1) участвовать в работе по совершенствованию нормативных правовых актов, связанных с сертификацией специалистов (экспертов), путем внесения предложений в государственные органы;

2) предоставлять и защищать права и законные интересы сертифицированных специалистов (экспертов) в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

3) осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Республики Казахстан.

1) проводить сертификацию специалистов (экспертов) в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в порядке, определенном уполномоченным органом по делам архитектуры, градостроительства и строительства.

Источники

- [1] Республика Казахстан, *Строительный кодекс Республики Казахстан*. 2026. Просмотрено: 10 сентябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/K2600000253>^o
- [2] НАО «Информационно-учётный центр» Министерства финансов РК, «Открытые данные веб-портала государственных закупок: GraphQL API v3». Просмотрено: 10 сентябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://ows.goszakup.gov.kz/v3/graphql>^o
- [3] United States Department of Justice — Antitrust Division, «Herfindahl-Hirschman Index», 2024. Просмотрено: 10 сентябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://www.justice.gov/atr/herfindahl-hirschman-index>^o
- [4] Organisation for Economic Co-operation and Development, «Guidelines for Fighting Bid Rigging in Public Procurement», 2009. Просмотрено: 10 сентябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://www.oecd.org/competition/guidelinesforfightingbidrigginginpublicprocurement.htm>^o
- [5] Исполняющий обязанности Министра промышленности и строительства Республики Казахстан, *Об утверждении Правил оказания инжиниринговых услуг в архитектурной, градостроительной и строительной деятельности*. 2026. Просмотрено: 10 сентябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V2600039051>^o
- [6] Министерство финансов Республики Казахстан, «Веб-портал государственных закупок Республики Казахстан». Просмотрено: 10 сентябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://goszakup.gov.kz/>^o
- [7] Информационная система «Учёт.kz», «Строительный кодекс Республики Казахстан — полный текст». Просмотрено: 10 сентябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://zakon.uchet.kz/rus/docs/K2600000253>^o
- [8] Министр национальной экономики Республики Казахстан, *Об утверждении Правил оказания инжиниринговых услуг в сфере архитектурной, градостроительной и строительной деятельности*. 2015. Просмотрено: 10 сентябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V1500010401>^o
- [9] Министр национальной экономики Республики Казахстан, *Об утверждении Правил оказания инжиниринговых услуг по управлению проектом строительства объектов и квалификационных требований, предъявляемых организациям, оказывающим услуги по управлению проектом*. 2015. Просмотрено: 10 сентябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V1500012528>^o
- [10] Республика Казахстан, *Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан*. 2001. Просмотрено: 10 сентябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z010000242>^o
- [11] Республика Казахстан, *О государственных закупках*. 2024. Просмотрено: 10 сентябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z2400000106>^o
- [12] Министр финансов Республики Казахстан, *Правила осуществления государственных закупок*. 2024. Просмотрено: 10 сентябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V2400035021>^o
- [13] «Pexels — бесплатные фотографии по лицензии Pexels License». Просмотрено: 10 сентябрь 2026 г. [Онлайн]. Доступно на: <https://www.pexels.com/>^o