**«Шымкент қаласы, Абай ауданы, 189-орам, 513/6-учаскесі мекенжайында кіріктірілген және жапсарлас үй-жайлары, жеке тұрған паркингі және көлік инфрақұрылымы бар көппәтерлі тұрғын үй кешенін салу» Құрылыстың 6-кезегі, 6-1 және 6-2 іске қосу кешендері, (5-12, 14-18 блоктар). (Сыртқы инженерлік желілерсіз)**

Жұмыс жобасы бойынша
28.07.2025 ж. № 19-0231/25
(оң)

**ҚОРЫТЫНДЫ**

**ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:**
"Аманат Строй" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

**БАС ЖОБАЛАУШЫ:**
«RAS Group Project» Жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Шымкент қаласы

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

№ 19-0231/25 от 28.07.2025 г.

(положительное)

на Рабочий проект

**«Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными и пристроенными помещениями, отдельно стоящим паркингом и транспортной инфраструктурой» по адресу: город Шымкент, Абайский район, 189 квартал, уч. 513/6, 6 очередь строительства, 6-1 и 6-2 пусковые комплексы, (Блоки 5-12, 14-18). (Без наружных инженерных сетей)**

**ЗАКАЗЧИК:**

Товарищество с ограниченной ответственностью "Аманат Строй"

**ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:**

Товарищество с ограниченной ответственностью «RAS Group Project»

г. Шымкент

**1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ:** Рабочий проект

**2. НАИМЕНОВАНИЕ:** РП «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными и пристроенными помещениями, отдельно стоящим паркингом и транспортной инфраструктурой» по адресу: город Шымкент, Абайский район, 189 квартал, уч. 513/6, 6 очередь строительства, 6-1 и 6-2 пусковые комплексы, (Блоки 5-12, 14-18). (Без наружных инженерных сетей).

**3. ОСНОВАНИЕ:**
Договор от 30.04.2025 г. № 01-0734

**4. ЗАКАЗЧИК:** Товарищество с ограниченной ответственностью "Аманат Строй"

**5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:** Товарищество с ограниченной ответственностью «RAS Group Project», лицензия от 25.01.2021 г. №ГСЛ №08854 (I категория)

**6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ:** Негосударственные инвестиции

**7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ**
**7.1 Основание для разработки:**
задание на проектирование от 01 июня 2022 года, утвержденное директором ТОО «Аманат Строй»;
архитектурно-планировочное задание (АПЗ) от 03 мая 2022 года №KZ61VUA00654216, утвержденное заместителем руководителя ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Шымкент»;
типовой договор временного возмездного землепользования (аренды) земельного участка от 04 декабря 2024 года №001/1097 между ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Шымкент» и ТОО «Аманат Строй»;
кадастровый паспорт объекта недвижимости от 26 ноября 2024 года на земельный участок с правом возмездного долгосрочного землепользования размером 4,6304 га с кадастровым номером 22-327-029-238 под строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными и пристроенными помещениями, отдельно стоящим паркингом и транспортной инфраструктурой;
протокол дозиметрического контроля от 17 апреля 2025 года №99-П, выполненный ТОО «RadioActive»;
протокол измерений содержания радона и продуктов его распада от 17 апреля 2025 года №100-П, выполненный ТОО «RadioActive»;
эскизный проект, выполненный ТОО «SANDYBAY» в 2024 году;
заключение о влиянии объекта/ деятельности на безопасности полетов воздушных судов от 23 мая 2025 года, выданное постоянно действующей комиссией аэропорта;
отчеты по усилению основания с разработкой рекомендаций, составленные АО «КазНИИСА» от 24 июня 2025 года №136, 137;
топографическая съемка, выполненная ТОО «Арт и Ст» в 2024;
отчет по инженерно-геологическим изысканиям, выполненный ТОО «Инженерные изыскания» в 2024 году.
Письма:
ТОО «Аманат Строй»:

от 18 апреля 2025 года №Г-126 о параметрах теплоносителя;

от 18 апреля 2025 года №АМН-401 о направлении рабочего проекта для проведения государственной экспертизы об источнике финансирования;

от 25 апреля 2025 года №АМН-623 об отсутствии ранее пройденных процедур государственной вневедомственной экспертизы по указанному объекту;

от 11 июня 2025 года №АС-Г-128 о наименовании объекта;

от 02 июля 2025 года №AMN-Г-202 о согласовании проекта;

от 02 июля 2025 года №AMN-Г-204 о согласовании раздела ЭОМ;

от 02 июля 2025 года №AMN-Г-205 о согласовании раздела ЭОФ;

от 02 июля 2025 года №АМН-Г-469 об источнике финансирования объекта;

от 02 июля 2025 года №АМН-Г-546 об очередности объекта;

от 02 июля 2025 года №АМН-Г-696 о дальности вывоза грунта;

от 02 июля 2025 года №АМН-Г-752 о дальности завоза грунта;

от 02 июля 2025 года №АМН-Г-798 о том, что разработка раздела МОБП не требуется;

от 02 июля 2025 года №АМН-Г-799 об отоплении жилого комплекса;

от 02 июля 2025 года №АМН-Г-999 о том, что стоимость материалов и оборудования принята по сметно-нормативной базе;

от 09 июля 2025 года №АМН-Г-985 о помещениях общественного назначения;

от 14 июля 2025 года №АМН-Г-987 о том, что раздел ТХ не разрабатывается;

ГУ «Управление сельского хозяйства и ветеринарии города Шымкент» от 01 апреля 2025 года №Т-2025-00970368 о том, что в радиусе 1000 метров скотомогильники и очаги сибирской язвы отсутствуют;

ГУ «Аппарат Акима Абайского района города Шымкент» Акимат города Шымкент б/д б/н о том, что акимат района не возражает против подключения сточных вод, собираемых из жилых домов Турция №1280/1, 2, 3, и по улице Алатау №50а к ирригационной арычной системе, установленной по улице Турции и Алатау батыра;

ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Шымкент» от 17 июня 2025 года №3Т-2025-0499249 выкопировка из ПДП;

*Технические условия:*

Филиала «Шымкенттранстелеком» от 2024 года №07-24/Л на разработку ПСД для рабочего проекта;

ГКП «Управление водопровода и канализации» акимата города Шымкент» от 04 марта 2025 года №268 на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения;

ТОО «Онтустик Жарык Транзит» от 18 марта 2025 года №OJT-2025SA-T-E-472 на подключения к сетям электроснабжения;

Специальные технические условия в связи с отсутствием требований нормативных документов по пожарной безопасности от 14 апреля 2025 года, разработанные ТОО «Global Fire Protection» и утвержденные ТОО «Аманат Строй»;

**7.2 Согласования заинтересованных организаций:**

Письмо-согласование эскизного проекта от 24 декабря 2024 года №KZR135U00030672, выданное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Шымкент»;

План пусковой очередности, согласованная ТОО «Аманат Строй»;

## 8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

**8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства**
Месторасположение: Шымкент, Абайский район , 189 квартал, уч. 513/6
Сейсмичность района: 7 баллов
Сейсмичность площадки: 8 баллов

**8.2 Проектные решения**

Соответствие разделов проекта строительства требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан приведено в таблице 1.

**Таблица 1**

| № п/п | Раздел | Эксперт | Номер аттестата | Результат |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Проект организации строительства | Алиев Н.Д. | KZ64VJE00051910 | Соответствует |
| 2 | Архитектурно-планировочные решения | Балабеков Е.А. | KZ05VJE00024551<br>KZ20VJE00024572 | Соответствует |
| 3 | Теплоснабжение, отопление, вентиляция и кондиционирование | Кенжалиева Р.Т. | KZ92VJE00023082 | Соответствует |
| 4 | Конструктивные решения | Пирманов С.К. | KZ61VJE00054195 | Соответствует |
| 5 | Водоснабжение и водоотведение | Шора М.М. | KZ83VJE00021207 | Соответствует |
| 6 | Слаботочные устройства, связь, сигнализация | Искаков Г.Т. | KZ16VJE00029688 | Соответствует |
| 7 | Электротехническое решение | Искаков Г.Т. | KZ16VJE00029688 | Соответствует |
| 8 | Сметный раздел | Балмаганбетова Ш.Б. | KZ76VJE00023079 | Соответствует |
| 9 | Сметный раздел | Ерназарова С.А. | KZ78VJE00039727 | Соответствует |
| 10 | Противопожарная безопасность | Шуваев Д.В. | KZ33VJE00078561 | Соответствует |
| 11 | Генеральный план | Балабеков Е.А. | KZ05VJE00024551<br>KZ20VJE00024572 | Соответствует |
| 12 | Санитарно-эпидемиологический раздел | Сулеева Г.А. | KZ37VJE00029795 | Соответствует |

## 9. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

**Оценка принятых решений**

Рабочий проект разработан в необходимом объеме, в соответствии с заданием на проектирование, исходными данными, техническими условиями и требованиями.

Принятые проектные решения соответствуют государственным нормативным требованиям и функциональному назначению объекта.

Уровень ответственности объекта – I (повышенный).

**Основные технико-экономические показатели**

**Таблица 2**

| № п/п | Наименование показателей | Ед. изм. | Показатели | |
|---|---|---|---|---|
| | | | заявленные | рекомендуемые к утверждению |
| 1 | Общая площадь участка | га | 3,76 | 3,76 |
| 2 | Площадь земельного участка 6-й очереди | га | 2,26 | 2,26 |
| 2.1 | в том числе, площадь земельного участка пускового комплекса 6-1 | га | 1,37 | 1,37 |
| 2.2 | в том числе, площадь земельного участка пускового комплекса 6-2 | га | 0,89 | 0,89 |
| 3 | Общая площадь застройки 6-й очереди | м² | 5178,91 | 5178,91 |
| 3.1 | в том числе, площадь застройки пускового комплекса 6-1 | м² | 2969,80 | 2969,80 |
| 3.2 | в том числе, площадь застройки пускового комплекса 6-2 | м² | 2209,11 | 2209,11 |
| 4 | Этажность здания | этаж | 1, 12 и 16 | 1, 12 и 16 |
| 5 | Общая площадь здания, 6-очередь строительства | м² | 46055,3 | 46055,3 |
| 5.1 | в том числе, общая площадь здания пускового комплекса 6-1 | м² | 21942,79 | 21942,79 |
| 5.2 | в том числе, общая площадь здания пускового комплекса 6-2 | м² | 24112,51 | 24112,51 |
| 6 | Общая площадь квартир, 6-очередь строительства | м² | 34590,49 | 34590,49 |
| 6.1 | в том числе, общая площадь квартир пускового комплекса 6-1 | м² | 16832,72 | 16832,72 |
| 6.2 | в том числе, общая площадь квартир пускового комплекса 6-2 | м² | 17757,77 | 17757,77 |
| 7 | Жилая площадь квартир, 6-очередь строительства | м² | 17364,77 | 17364,77 |
| 7.1 | в том числе, жилая площадь квартир пускового комплекса 6-1 | м² | 8361,75 | 8361,75 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 7.2 | в том числе, общая площадь квартир пускового комплекса 6-2 | м² | 9003,02 | 9003,02 |
| 8 | Общая площадь коммерческой части здания, 6-очередь строительства | м² | 1673,86 | 1673,86 |
| 8.1 | в том числе, общая площадь коммерческой части здания пускового комплекса 6-1 | м² | 570,63 | 570,63 |
| 8.2 | в том числе, общая площадь коммерческой части здания пускового комплекса 6-2 | м² | 1103,23 | 1103,23 |
| 9 | Строительный объем, 6-очередь строительства | м³ | 192642,05 | 192642,05 |
| 9.1 | в том числе, строительный объем пускового комплекса 6-1 | м³ | 91422,57 | 91422,57 |
| 9.2 | в том числе, строительный объем пускового комплекса 6-2 | м³ | 101219,48 | 101219,48 |
| 10 | Строительный объем ниже отм. 0.000, 6-очередь строительства | м³ | 14962,19 | 14962,19 |
| 10.1 | в том числе, строительный объем ниже отм. 0.000 пускового комплекса 6-1 | м³ | 6217,24 | 6217,24 |
| 10.2 | в том числе, строительный объем ниже отм. 0.000 пускового комплекса 6-2 | м³ | 8744,95 | 8744,95 |
| 11 | Строительный объем выше отм. 0.000, 6-очередь строительства | м³ | 177679,86 | 177679,86 |
| 11.1 | в том числе, строительный объем выше отм. 0.000 пускового комплекса 6-1 | м³ | 85205,33 | 85205,33 |
| 11.2 | в том числе, строительный объем выше отм. 0.000 пускового комплекса 6-2 | м³ | 92474,53 | 92474,53 |
| 12 | Количество квартир 6-очередь строительства | шт | 644 | 644 |
| 12.1 | в том числе, количество квартир пускового комплекса 6-1 | шт | 316 | 316 |
| 12.2 | в том числе, количество квартир пускового комплекса 6-2 | шт | 328 | 328 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 13 | Количество 1-комнатных квартир, 6-очередь строительства | шт | 278 | 278 |
| 13.1 | в том числе, количество 1-комнатных квартир пускового комплекса 6-1 | шт | 133 | 133 |
| 13.2 | в том числе, количество 1-комнатных квартир пускового комплекса 6-2 | шт | 145 | 145 |
| 14 | Количество 2-комнатных квартир, 6-очередь строительства | шт | 260 | 260 |
| 14.1 | в том числе, количество 2-комнатных квартир пускового комплекса 6-1 | шт | 142 | 142 |
| 14.2 | в том числе, количество 2-комнатных квартир пускового комплекса 6-2 | шт | 118 | 118 |
| 15 | Количество 3-комнатных квартир, 6-очередь строительства | шт | 106 | 106 |
| 15.1 | в том числе, количество 3-комнатных квартир пускового комплекса 6-1 | шт | 41 | 41 |
| 15.2 | в том числе, количество 3-комнатных квартир пускового комплекса 6-2 | шт | 65 | 65 |
| 16 | Общая площадь помещений и зданий коммерческого назначения (СП РК 3.02-107-2014, приложение Б) | м² | 2675,83 | 2675,83 |
| 16.1 | в том числе, общая площадь помещений и зданий коммерческого назначения пускового комплекса 6-1 | м² | 801,12 | 801,12 |
| 16.2 | в том числе, общая площадь помещений и зданий коммерческого назначения пускового комплекса 6-2 | м² | 1874,71 | 1874,71 |
| 17 | Общая сметная стоимость строительства в текущем уровне цен 2025 года и прогнозном уровне цен 2026,2027 года, в том числе | млн. тенге | 23 953,767 | 16 946,651 |
| 17.1 | СМР | млн. тенге | 20 003,130 | 13 085,398 |
| 17.2 | Оборудование | млн. тенге | 283,474 | 522,946 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 17.3 | Прочие затраты | млн. тенге | 3667,163 | 3 338,307 |
| 18 | Из них: | | | |
| 18.1 | 2024 год | млн. тенге | 849,668 | 0 |
| 18.2 | 2025 год | млн. тенге | 2 630,472 | 2 377,665 |
| 18.3 | 2026 год | млн. тенге | 19 084,752 | 11 199,476 |
| 18.4 | 2027 год | млн. тенге | 1 388,875 | 3 369,510 |
| | **1 очередь** | | | |
| 19 | Общая сметная стоимость строительства в текущем уровне цен 2025 года и прогнозном уровне цен 2026,2027 года, в том числе | млн. тенге | 13 780,740 | 8 615,630 |
| 19.1 | СМР | млн. тенге | 11 213,645 | 6 252,769 |
| 19.2 | Оборудование | млн. тенге | 144,013 | 260,208 |
| 19.3 | Прочие затраты | млн. тенге | 2 423,082 | 2 102,653 |
| 20 | Из них: | | | |
| 20.1 | 2024 год | млн. тенге | 849,668 | 0 |
| 20.2 | 2025 год | млн. тенге | 2 630,472 | 920,658 |
| 20.3 | 2026 год | млн. тенге | 10 300,600 | 6 177,171 |
| 20.4 | 2027 год | млн. тенге | 0 | 1 517,801 |
| | **2 очередь** | | | |
| 21 | Общая сметная стоимость строительства в текущем уровне цен 2025 года и прогнозном уровне цен 2026,2027 года, в том числе | млн. тенге | 10 173,027 | 8 331,021 |
| 21.1 | СМР | млн. тенге | 8 789,485 | 6 832,629 |
| 21.2 | Оборудование | млн. тенге | 139,461 | 262,738 |
| 21.3 | Прочие затраты | млн. тенге | 1 244,081 | 1 235,654 |
| 22 | Из них: | | | |
| 22.1 | 2025 год | млн. тенге | 0 | 1 457,007 |
| 22.2 | 2026 год | млн. тенге | 8 784,152 | 5 022,305 |
| 22.3 | 2027 год | млн. тенге | 1 388,875 | 1 851,709 |
| 23 | Продолжительность строительства | мес. | 23 | 23 |

Ссылка на окончательную редакцию документации*

*(нажмите на данную ссылку или отсканируйте QR-код)*

*в соответствии с пунктом 6 Правил оформления экспертных заключений по градостроительным и строительным проектам (технико-экономическим обоснованиям и проектно-сметной документации), утвержденных приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 2 апреля 2015 года № 305.

**10. ВЫВОДЫ**

1. С учетом внесенных изменений и дополнений Рабочий проект «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными и пристроенными помещениями, отдельно стоящим паркингом и транспортной инфраструктурой» по адресу: город Шымкент, Абайский район, 189 квартал, уч. 513/6, 6 очередь строительства, 6-1 и 6-2 пусковые комплексы, (Блоки 5-12, 14-18). (Без наружных инженерных сетей) соответствует требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется для утверждения в установленном порядке.

2. Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована Заказчиком в соответствии с условиями договора.

3. Заказчик при приемке документации по проекту строительства от проектной организации должен проверить ее на соответствие настоящему экспертному заключению.

4. Заказчику при строительстве максимально использовать оборудование, материалы и конструкции отечественных товаропроизводителей.

**10. ТҰЖЫРЫМДАР**

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Шымкент қаласы, Абай ауданы, 189-орам, 513/6-учаскесі мекенжайында кіріктірілген және жапсарлас үй-жайлары, жеке тұрған паркингі және көлік инфрақұрылымы бар көппәтерлі тұрғын үй кешенін салу» Құрылыстың 6-кезегі, 6-1 және 6-2 іске қосу кешендері, (5-12, 14-18 блоктар). (Сыртқы инженерлік желілерсіз) Жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын нормативтік құқықтық актілердің және мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келеді және белгіленген тәртіппен бекіту үшін ұсынылады.

2. Осы сараптама қорытындысы жобалау үшін тапсырыс беруші бекіткен бастапқы материалдар (деректер) ескеріле отырып орындалды, олардың дұрыстығына шарт талаптарына сәйкес Тапсырыс беруші кепілдік етеді.

3. Тапсырыс беруші құрылыс жобасы бойынша құжаттаманы қабылдап алу кезінде оны осы сараптама қорытындысына сәйкестігіне тексеруі тиіс.

4. Тапсырыс беруші құрылыс кезінде отандық тауар өндірушілердің жабдығын, материалдарын және конструкцияларын барынша пайдалансын.

Абдикаликов Б.А.

Директор

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Салдаров С.Б.

Заместитель директора

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Бутабаева А.К.

Директор департамента

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Шора М.М.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Искаков Г.Т.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Алиев Н.Д.

Главный специалист (по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации)

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Сулеева Г.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Ерназарова С.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Балмаганбетова Ш.Б.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Пирманов С.К.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Балабеков Е.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону

Шуваев Д.В.

Эксперт

Филиал  РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Кенжалиева Р.Т.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Южному региону