«Алматы қаласы, Алатау ауданы, Ақмаржан шағынауданы, 26-учаске мекенжайында орналасқан кіріктірілген, кіріктірілген-жапсарлас үй-жайлары бар көппәтерлі тұрғын үй кешені (сыртқы инженерлік желілерсіз)»

жұмыс жобасы бойынша

17.09.2025 ж. № 12-0253/25

(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
"Арена Девелопмент" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
"VSN" Жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Көкшетау қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
№ 12-0253/25 от 17.09.2025 г.
(положительное)

на рабочий проект
«Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г.Алматы, Алатауский район, мкр. Акмаржан, уч.26 (без наружных инженерных сетей)»

ЗАКАЗЧИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью "Арена Девелопмент"

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью "VSN"

г. Кокшетау

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г.Алматы, Алатауский район, мкр. Акмаржан, уч.26 (без наружных инженерных сетей)».

3. ОСНОВАНИЕ: Договор от 14.07.2025 г. № 01-1220.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "Арена Девелопмент".

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "VSN", лицензия от 21.02.2025 г. №ГСЛ №08109 (I категория).

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

7.1 Основание для разработки:

задание на проектирование по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г.Алматы, Алатауский район, мкр. Акмаржан, уч.26 (без наружных инженерных сетей)», утвержденное генеральным директором ТОО «Арена Девелопмент» от 14 июня 2021 года;

дополнение к заданию на проектирование по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г.Алматы, Алатауский район, мкр. Акмаржан, уч.26 (без наружных инженерных сетей)», утвержденное генеральным директором ТОО «Арена Девелопмент» от 25 августа 2025 года;

дополнение к заданию на проектирование по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г.Алматы, Алатауский район, мкр. Акмаржан, уч.26 (без наружных инженерных сетей)», утвержденное генеральным директором ТОО «Арена Девелопмент» от 28 августа 2025 года;

договор на разработку проектно-сметной документации между ТОО «Арена Девелопмент» и ТОО «VSN» от 14 июня 2021 года №ASR/ДПР/ARNP-C-8/88333;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование, утвержденное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» 07 сентября 2025 года № KZ59VUA01796330;

кадастровый паспорт объекта недвижимости на право возмездного долгосрочного землепользования (срок аренды 7 лет) площадью 1,9545 га, с кадастровым номером 20-321-044-399, для строительства многоквартирного жилого комплекса со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, акт изготовлен Филиалом НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Алматы 18 марта 2025 года №002269285720;

фрагмент проекта детальной планировки территорий в границах проспекта Рыскулова, улицы Бауыржан Момышулы, улицы Байтерекова, улицы Саина, улицы Наззар, улицы Молдагуловой, улицы Бенберина, улицы Монке би, западнее улицы Бауыржан Момышулы, улицы Центральная, разъезд 71-й, микрорайона Мадениет, индустриальная зона Алматы (полицентр «Запад») (постановление акимата города Алматы №4/726 от 29 декабря 2023 года);

технический отчет об инженерно-геологических изысканиях, выполненный ТОО «Казахский Геотехнический Институт Изысканий» в 2025 году (государственная лицензия на изыскательскую деятельность от 21 октября 1994 года № 000009, выданная Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства»);

технический отчет об топографо-геодезических работах с топографической съемкой, выполненный ТОО «ТопГиз» 20 февраля 2025 года (государственная лицензия на изыскательскую деятельность от 05 июля 2013 года № 13011259, выданная Комитет по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству. Министерство регионального развития Республики Казахстан);

научно-технический отчет от 30 мая 2025 года №110 - специальные технические условия (СТУ) на проектирование объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г.Алматы, Алатауский район, мкр. Акмаржан, уч.26» (без наружных инженерных сетей), выполненный АО «Казахский научно-исследовательский и проектный институт строительства и архитектуры»;

отчет по усилению основания с разработкой рекомендаций от 16 июня 2025 года №123 по объекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г.Алматы, Алатауский район, мкр. Акмаржан, уч.26» (без наружных инженерных сетей), выданные выполненный АО «Казахский научно-исследовательский и проектный институт строительства и архитектуры»;

специальные технические условия (СТУ) на проектирование объекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г.Алматы, Алатауский район, мкр. Акмаржан, уч.26» (без наружных инженерных сетей), выданные ТОО «Global Fire Protection» в 2024 году (свидетельство об аккредитации от 28 марта 2024 года № 000514, выданное Министерством науки и высшего образования Республики Казахстан);

материалы инвентаризации и лесопатологического обследования зеленых насаждений на объекте: «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г.Алматы, Алатауский район, мкр. Акмаржан, уч.26» (без наружных инженерных сетей)", выполненный ИП «Prasinos-Odj» в 2025 году;

протокол измерений плотности потока радона с поверхности грунта от 15 апреля 2024 года №630-8, выданный ТОО «Центр лабораторных исследований физических факторов»;

протокол дозиметрического контроля от 15 апреля 2024 года №630-8, выданный ТОО «Центр лабораторных исследований физических факторов»;

перечень оборудования, материалов и изделий, отсутствующих в сметно-нормативной базе, и принятый с использованием информации о ценах, с примененными прайс-листами, утвержденный директором ТОО «Арена Девелопмент» 17 сентября 2025 года (приложение № 1 к Дополнению к заданию на проектирование от 25 августа 2025 года);

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 30 июня 2025 года №43-30.06.25 о начале строительства (октябрь месяц 2025 года) по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г.Алматы, Алатауский район, мкр. Акмаржан, уч.26 (без наружных инженерных сетей)»;

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 18 августа 2025 года №54 о том, что источником финансирования рабочего проекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г.Алматы, Алатауский

район, мкр. Акмаржан, уч.26 (без наружных инженерных сетей)» являются собственные средства;

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 22 августа 2025 года №63 о том, что рабочий проект «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г.Алматы, Алатауский район, мкр. Акмаржан, уч.26 (без наружных инженерных сетей)», не участвует в государственных программах, не проходит под государственной гарантией или поручительством;

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 30 июня 2025 года №47-30.06.25 об отсутствии ранее выданных экспертных заключений по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г.Алматы, Алатауский район, мкр. Акмаржан, уч.26 (без наружных инженерных сетей)»;

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 22 августа 2025 года №64 об отсутствии затрат на управление проектом по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г.Алматы, Алатауский район, мкр. Акмаржан, уч.26 (без наружных инженерных сетей)»;

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 18 августа 2025 года №54 о том, что по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г.Алматы, Алатауский район, мкр. Акмаржан, уч.26 (без наружных инженерных сетей)» внутриплощадочные инженерные сети и трансформаторная подстанция осуществляются в рамках отдельных проектов;

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 18 августа 2025 года №57 о том, что по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г.Алматы, Алатауский район, мкр. Акмаржан, уч.26 (без наружных инженерных сетей)» через территорию проектируемых детских игровых площадок не проходят инженерные коммуникации городского назначения водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения и газоснабжения;

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 22 августа 2025 года №61 о том, что по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г.Алматы, Алатауский район, мкр. Акмаржан, уч.26 (без наружных инженерных сетей)» строительно-монтажные работы будут производиться в одну смену с применением строительных механизмов;

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 15 сентября 2025 года №106 о том, что вывоз грунта с котлована будет осуществляться во временные отвалы от объекта на расстоянии 30 км (приложение: транспортная схема);

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 16 сентября 2025 года №107 о продолжительности строительства (23 месяца) по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г.Алматы, Алатауский район, мкр. Акмаржан, уч.26 (без наружных инженерных сетей)»;

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 28 августа 2025 года №70 о том, что дальность транспортировки твердо-бытовых на проектируемом объекте «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г.Алматы, Алатауский район, мкр. Акмаржан, уч.26 (без наружных инженерных сетей)», составляет 15 км;

письмо ТОО «Арена Девелопмент» от 30 июня 2025 года №41-30.06.25 о том, что дополнительные парковочные места для помещений общественных назначений будут

предусматриваться за пределами участка, в прилегающей к ней территорий. Прилагаем согласованный эскизный проект автомобильных дорог с КГУ "Управление городского планирования и урбанистики города Алматы", альбом автомобильных дорог, согласованный с ГУ "Управление административной полиции ДП города Алматы" и с ГУ "Управление городской мобильности города Алматы";

письмо ГУ «Департамент по чрезвычайным ситуациям города Алматы министерства по чрезвычайным ситуациям Республики Казахстан» от 10 апреля 2025 года №3Т-2025-01058736 Расстояние от пожарного депо по маршруту следования составляет 5 км, расчетное время прибытия первых пожарных подразделений составляет 10,2 мин;

письмо Филиал АО «Международный аэропорт Алматы» от 02 июня 2025 года №3341 об отсутствии необходимости в получении разрешения на осуществление деятельности, которая может представлять угрозу безопасности полетов воздушных судов;

письмо КГУ «Управление предпринимательства и инвестиций города Алматы» от 08 апреля 2025 года №3Т-2025-01053686 сообщает, что на территории проектируемого участка строительства многоквартирного жилого комплекса в радиусе 1000 метров очагов захоронений сибирской язвы и скотомогильников не имеется.

Технические условия:

от 11 ноября 2024 года №2918 ГКП на ПХВ «Алматы Су» на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения;

от 23 сентября 2024 года №32.2-11534 АО «Алатау Жарық Компаниясы» на электроснабжение;

от 22 апреля 2025 года №ТУ-31 ТОО «AT Telecom» на подключение к сети телекоммуникаций;

от 09 июля 2024 года №15.3/12260/24-ТУ-СЗ-35 ТОО «Алматинские тепловые сети» на подключение к тепловым сетям.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

согласование эскизного проекта КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» 23 мая 2025 года № KZ38VUA01700387;

согласование рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г.Алматы, Алатауский район, мкр. Акмаржан, уч.26 (без наружных инженерных сетей)», ТОО «Арена Девелопмент» от 28 августа 2025 года №66;

согласование графика обустройства рабочего проекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г.Алматы, Алатауский район, мкр. Акмаржан, уч.26 (без наружных инженерных сетей)», ГУ «Управление административной полиции ДП города Алматы» от 26 июля 2024 года, ГУ «Управление городской мобильности города Алматы» от 29 июля 2024 года;

согласование рабочего проекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г.Алматы, Алатауский район, мкр. Акмаржан, уч.26 (без наружных инженерных сетей)» в части промышленной безопасности, КГУ «Управление развития коммунальной инфраструктуры города Алматы» от 27 августа 2025 года №KZ56VQR00045905;

согласование схемы трасс водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения рабочего проекта «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г.Алматы, Алатауский район, мкр.

Акмаржан, уч.26 (без наружных инженерных сетей)», КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы»;

согласование размещения предприятий и других сооружений, а также условий производства строительных и других работ на водных объектах, водоохранных зонах и полосах Балхаш-Алакольская бассейновая инспекция по регулированию использования и охране водных ресурсов от 12 августа 2025 года №KZ01VRC00024199.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: г. Алматы, Алатауский район, мкр. Акмаржан, уч.26.
Сейсмичность района: 9 баллов.

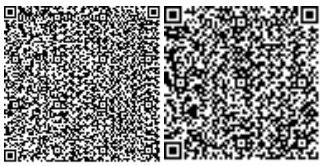
8.2 Проектные решения

В соответствии с Налоговым кодексом Республики Казахстан от 18 июля 2025 года, а также на основании письма ГУ «Министерство национальной экономики Республики Казахстан» от 23 июля 2025 года № 06-19/10274, с 1 января 2026 года установлена базовая ставка налога на добавленную стоимость (НДС) в размере 16 % по объемам облагаемого оборота и облагаемого импорта.

Соответствие разделов проекта строительства требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан приведено в таблице 8.

Таблица 8

№ п/п	Раздел	Эксперт	Номер аттестата	Результат
1	Архитектурно-строительная часть	Савочкин Ю.А.	KZ00VJE00036766	Соответствует
2	Проект организации строительства	Оспанова Д.С.	KZ24VJE00083476	Соответствует
3	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Жакупова А.С.		Соответствует
4	Электроосвещение и силовое электрооборудование	Журавский В.В.	KZ82VJE00055078	Соответствует
5	Автоматическое пожаротушение	Журавский В.В.	KZ82VJE00055078	Соответствует
6	Архитектурные решения	Курмангалиев М.Б.	KZ65VJE00022695	Соответствует
7	Конструкции железобетонные	Савочкин Ю.А.	KZ00VJE00036766	Соответствует



8	Внутренние сети водопровода и канализации	Вознюк Л.В.	KZ19VJE00022844	Соответствует
9	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Журавский В.В.	KZ82VJE00055078	Соответствует
10	Сметный раздел	Оспанова Д.С.	KZ24VJE00083476	Соответствует
11	Противопожарная безопасность	Мусатаев А.К.	KZ24VJE00089878	Соответствует
12	Генеральный план	Курмангалиев М.Б.	KZ65VJE00022695	Соответствует
13	Отопление и вентиляция	Леонтьева Н.П.	KZ09VJE00055131	Соответствует
14	Санитарно-эпидемиологический раздел	Некрошевич А.А.	KZ28VJE00027823 KZ81VJE00030070	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.

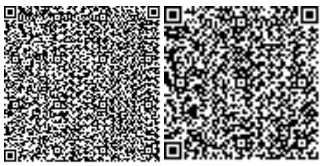
Принятые проектные решения соответствуют государственным нормативным требованиям и функциональному назначению объекта.

Уровень ответственности объекта – II (нормальный).

Основные технико-экономические показатели

Таблица 9

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Общая площадь участка	га	1,9545	1,9545
2	Класс жилья	класс	малогабаритное жилье	малогабаритное жилье
3	Этажность здания	этаж	6	6
4	Площадь застройки	м²	7514,69	7514,69
5	Коэффициент застройки	%	38,45	38,45
6	Общая площадь здания	м²	35442,97	35442,97
7	Общая площадь квартир	м²	20679,41	20679,41
8	Строительный объем	м³	146381,18	146381,18
9	Строительный объем ниже отм. 0,000	м³	24158,65	24158,65
10	Количество квартир, всего в том числе: однокомнатные	шт	400 115 173	400 115 173



	двухкомнатные трехкомнатные четырехкомнатные		86 26	86 26
11	Полезная площадь встроенных и встроенно-пристроенных коммерческих помещений	м²	5339,4	5339,4
12	Классэнергоэффективности		В (высокий)	В (высокий)
13	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах, в том числе:	млн. тенге	14679,758	13479,002
14.1	СМР	млн. тенге	11809,591	10328,149
14.2	оборудование	млн. тенге	381,360	519,823
14.3	прочие затраты	млн. тенге	2488,807	2631,030
15	В ценах по годам строительства:			
15.1	В ценах 2025 года (ПИР, экспертиза, строительство))	млн. тенге	-	1769,174
15.2	В ценах 2026 года (строительство)	млн. тенге	-	7838,409
15.3	В ценах 2027 года (строительство)	млн. тенге	-	3871,419
16	Продолжительность строительства	месяц	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 «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными, встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г.Алматы, Алатауский район, мкр. Акмаржан, уч.26 (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, «Алматы қаласы, Алатау ауданы, Ақмаржан шағынауданы, 26-учаске мекенжайында орналасқан кіріктірілген, кіріктірілген-жапсарлас үй-жайлары бар көппәтерлі тұрғын үй кешені (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.

Кирилов Е.Ю.

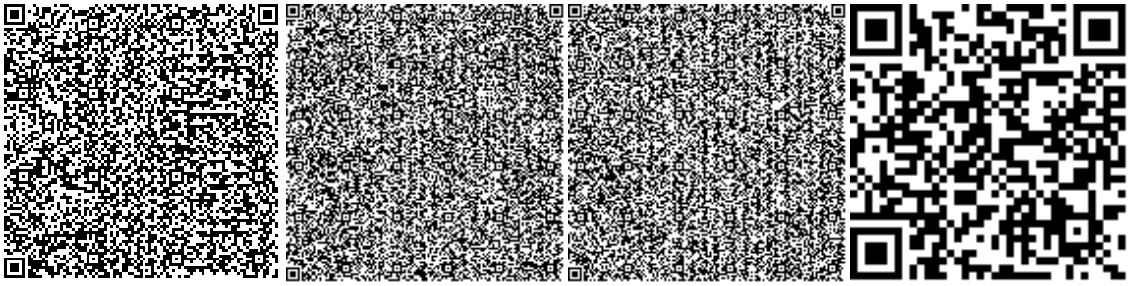
И.о. директора

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Радченко Л.В.

Директор департамента

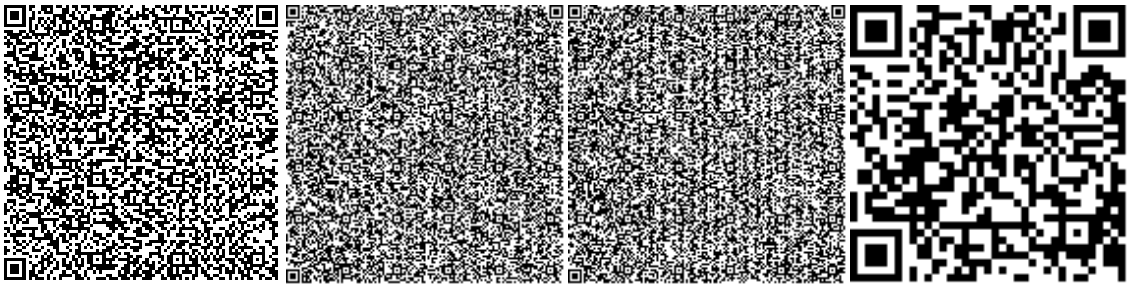
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Татиева А.С.

Директор департамента

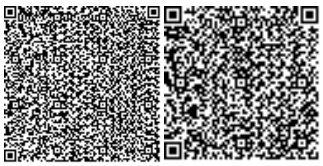
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

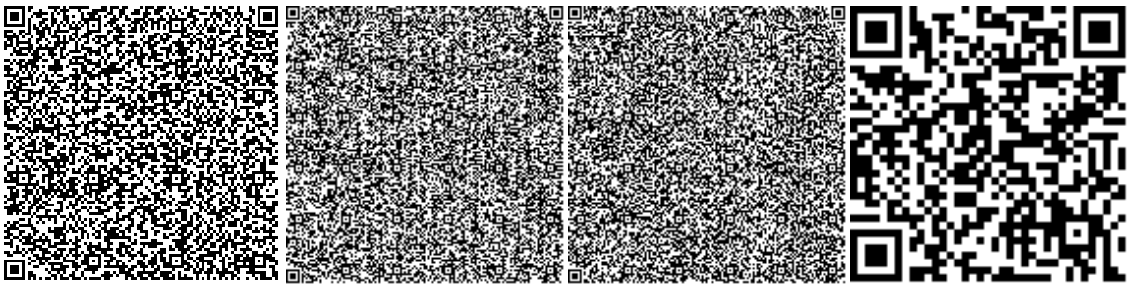


Некрошевич А.А.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

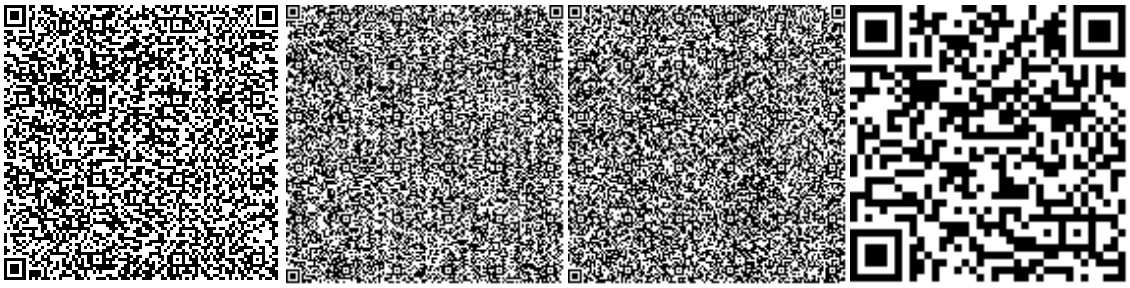




Жакупова А.С.

Главный специалист по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации

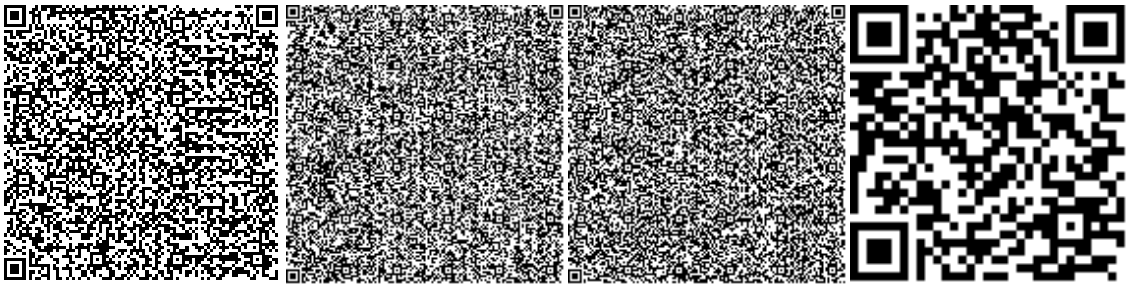
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



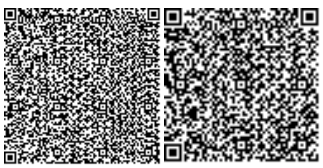
Оспанова Д.С.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

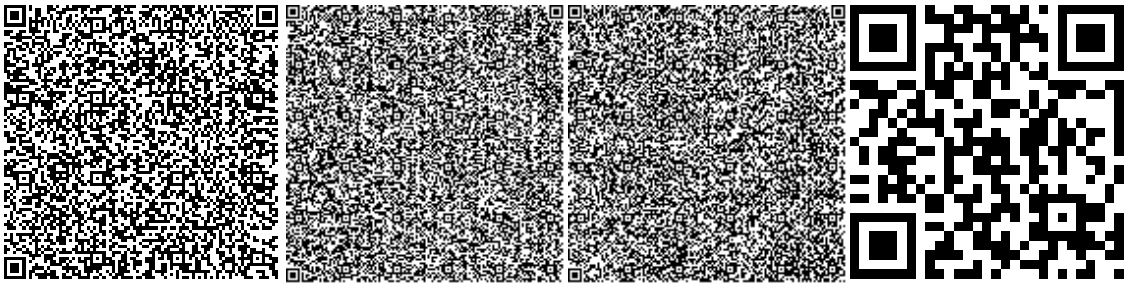


Мусатаев А.К.



Эксперт

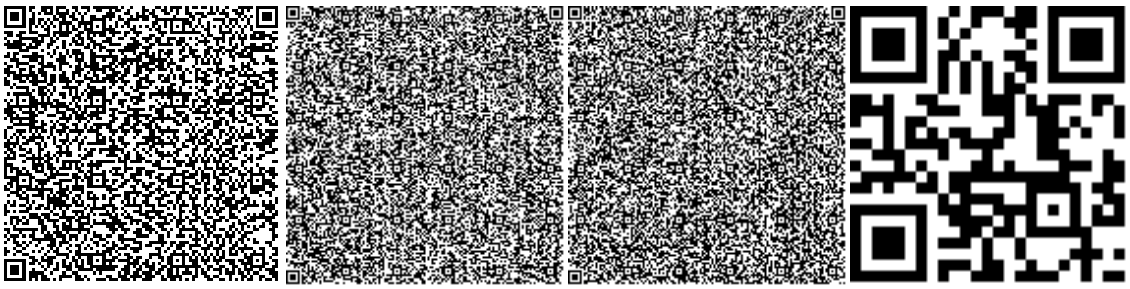
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Вознюк Л.В.

Эксперт

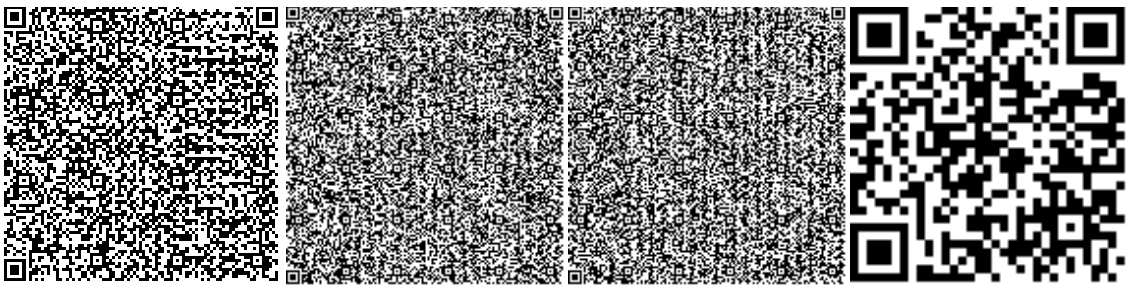
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

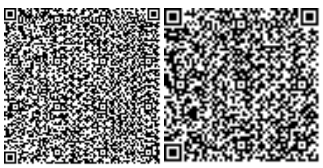


Савочкин Ю.А.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

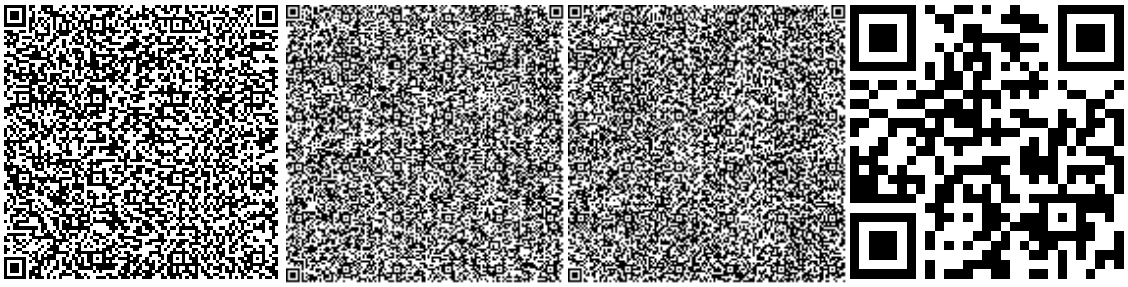




Леонтьева Н.П.

Эксперт

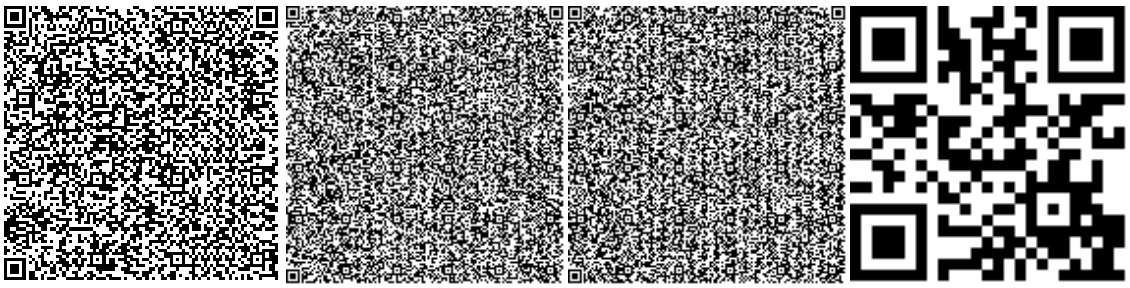
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Каленов А.М.

Главный специалист

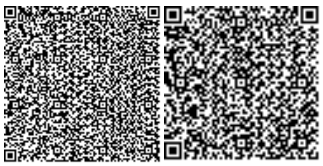
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Журавский В.В.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Курмангалиев М.Б.

Начальник отдела

Филиал РГП «Госэкспертиза» в городе Алматы