«Алматы қаласы, Түрксіб ауданы, «Жас Қанат» шағын ауданы мекенжайында орналасқан алаңішілік инженерлік желілері бар көппәтерлі үйлердің құрылысын аяқтау. "Абаттандыру"
жұмыс жобасы бойынша

13.10.2025 ж. № 12-0280/25
(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
"Алматы қаласы Құрылыс басқармасы" коммуналдық мемлекеттік мекемесі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
ілік және тәжірибелік жобалаудың ғылыми-зерттеу институты (Тұрғын үй институты)" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Көкшетау қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 12-0280/25 от 13.10.2025 г.

(положительное)

на рабочий проект

"Завершение строительства многоквартирных домов с внутриплощадочными инженерными сетями, расположенных по адресу: г.Алматы, Турксибский район, мкр. "Жас-Канат". "Благоустройство"

ЗАКАЗЧИК:

Коммунальное государственное учреждение "Управление строительства города Алматы"

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью "Научно-исследовательский институт типового и экспериментального проектирования (Институт жилища)"

г. Кокшетау

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП "Завершение строительства многоквартирных домов с внутриплощадочными инженерными сетями, расположенных по адресу: г.Алматы, Турксибский район, мкр. "Жас-Канат". "Благоустройство".

3. ОСНОВАНИЕ: Договор от 06.08.2025 г. № 01-1416.

Примечание:

Ранее Филиалом РГП «Госэкспертиза» по Северному региону выданы:

положительное заключение от 15 июля 2021 года No12-0207/21 по рабочему проекту «Строительство многоквартирных жилых домов с внутриплощадочными инженерными сетями по адресу: г.Алматы, Турксибский район, мкр. «Жас-Канат» (Технологический мост)»;

положительное заключение от 10 сентября 2021 года No12-0275/21 по рабочему проекту «Строительство многоквартирных жилых домов с внутриплощадочными инженерными сетями по адресу: г. Алматы, Турксибский район, мкр. «Жас-Канат». Благоустройство»;

отрицательное заключение от 10 июля 2025 года №12-0174/25 по рабочему проекту «Завершение строительства многоквартирных домов с внутриплощадочными инженерными сетями, расположенных по адресу: г.Алматы, Турксибский район, мкр. «Жас-Канат». «Благоустройство».

4. ЗАКАЗЧИК: Коммунальное государственное учреждение "Управление строительства города Алматы".

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "Научно-исследовательский институт типового и экспериментального проектирования (Институт жилища)", лицензия от 30.01.2013 г. №13019779 (I категория).

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Государственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

7.1 Основание для разработки:

задание на проектирование на разработку проектно-сметной документации на «Завершение строительства многоквартирных жилых домов с внутриплощадочными инженерными сетями по адресу: г.Алматы, Турксибский район, мкр.» Жас-Канат». «Благоустройство», утвержденное руководителем КГУ «Управление строительства» города Алматы от 12 сентября 2024 года;

дополнение к заданию на проектирование по рабочему проекту «Завершение строительства многоквартирных домов с внутриплощадочными инженерными сетями, расположенного по адресу: г.Алматы, Турксибский район, мкр.» «Жас-Канат». «Благоустройство», утвержденное руководителем КГУ «Управление строительства города Алматы от 22 сентября 2025 года;

договор о государственных закупках работ по разработке проектно-сметной документации между КГУ «Управление строительства города Алматы» и ТОО «Научно-

исследовательский институт типового и экспериментального проектирования (Институт жилища)» от 24 апреля 2024 года №8-П;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование, утвержденное КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» 02 июня 2020 года № KZ83VUA00222364;

постановление Акимата города Алматы от 27 января 2025 года № 1/1-110 о предоставлении права землепользования: КГУ «Управление строительства города Алматы» продлевается срок временного (возмездного) землепользования на земельный участок площадью 18,9032 гектара с кадастровым номером №20-317-104-1047, расположенным Турксибском в районе улица Конаев;

кадастровый паспорт объекта недвижимости на права временного возмездного землепользования (срок аренды до 27.12.2029 г.) площадью 18,9032 га (кадастровый номер 20-317-104-1047) для строительства многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания населения, изготовлен Филиалом НАО «Государственная корпорация «правительство для граждан» по городу Алматы 10 февраля 2025 года №0022678810604;

выкопировка фрагмента проекта детальной планировки территорий село Кайрат и село Колхозшы, утвержденное постановлением акимата города Алматы от 26 января 2016 года №1/26, ситуационная схема, градостроительный регламент застройки функциональных зон территории г.Алматы утвержденный архитектором Турксибского района;

предписание КГУ «Управление градостроительного контроля города Алматы» об устранении нарушений от 27 сентября 2024 года №1151;

ведомость демонтажных работ, утвержденный руководителем КГУ "Управление строительства города Алматы» 13 июня 2024 года;

ведомость выполненных и остаточных объемов работ по стройке, утвержденный руководителем КГУ «Управление строительства города Алматы» в 2024 году;

технический отчет об инженерно-геологических изысканиях на участке строительства многоквартирных жилых домов с внутриплощадочными инженерными сетями в мкр.Жас-Канат Турксибского района г.Алматы, выполненный ТОО «Казахский геотехнический институт изысканий» в 2020 году (государственная лицензия на изыскательскую деятельность от 21 октября 1994 года ГСЛ №000009, выданная Агентство Республики Казахстан по делам строительства);

технический отчет о топографо-геодезических работах по объекту «г.Алматы, Турксибский район, мкр.Жас-Канат», выполненный ТОО «ADA Development» в 2025 году (государственная лицензия на изыскательскую деятельность от 05 августа 2020 года №19016416, выданная КГУ «Управление градостроительного контроля города Алматы». Акимат города Алматы.);

топографическая съемка от 04 февраля 2025 года, выполненная ТОО «ADA Development» (государственная лицензия на изыскательскую деятельность от 05 августа 2020 года №19016416, выданная КГУ «Управление градостроительного контроля города Алматы». Акимат города Алматы.)

техническое заключение №02/24 от 13.06.2024 года по результатам технического обследования оценки технического состояния и аудита для завершения объекта «Строительство многоквартирных жилых домов с внутриплощадочными инженерными сетями по адресу:г.Алматы, Турксибский район, мкр.»Жас-Канат». Благоустройство» выполненный ТОО «Институт-Проектирования Кз» в 2025 году (свидетельство об аккредитации от 01 ноября 2021 года №KZ08VWC00188243, выданная РГУ «Комитет по

делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан.);

протокол дозиметрического контроля №1 от 17.января.2025 года, выданный ТОО «Экологический центр инновации и реинжиниринга», (Аттестат аккредитации №KZ.T.08.1489 от 12 сентября 2019 года);

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе (измерений плотности потока радона с поверхности с грунта) № 2 от 17 января 2025 года, выданный ТОО «Экологический центр инновации и реинжиниринга», (Аттестат аккредитации №KZ.T.08.1489 от 12 сентября 2019 года);

письмо КГУ «Управление строительства города Алматы» от 07 сентября 2025 года №47.03/982-И о финансировании объекта по бюджетной программе 017 «проектирование, развитие и (или) обустройство инженерно-коммуникационной инфраструктуры»;

письмо КГУ «Управление строительства города Алматы» от 18 сентября 2025 года №47.03/1418-И о начале строительно-монтажных работ в ноябре 2025 года;

письмо КГУ «Управление строительства города Алматы» от 13 октября 2025 года №47.2-47.02/1565-И о том, что директивный срок строительства принят 3 месяца;

транспортная схема строительства для перевозки фигурной бетонной плиты на расстоянии 628 км, утвержденный и.о. заместителя руководителя КГУ «Управление строительства города Алматы» от 10 октября 2025 года;

письмо КГУ «Управление строительства города Алматы» от 20 июня 2025 года №47.1-47.03/5871-И о том, что по рабочему проекту «Завершение строительства многоквартирных домов с внутриплощадочными инженерными сетями, расположенных по адресу: г.Алматы, Турксибский район, мкр. «Жас-Канат» «Благоустройство» материалы и ресурсы с использованием информации о ценах не применяются;

письмо КГУ «Управление строительства города Алматы» от 09 июля 2025 года №47.03/982-И об отсутствии затрат на управление проектом по рабочему проекту «Завершение строительства многоквартирных домов с внутриплощадочными инженерными сетями, расположенных по адресу: г.Алматы, Турксибский район, мкр. «Жас-Канат». «Благоустройство»;

письмо КГУ «Управление строительства города Алматы» от 09 июля 2025 года №47.03/983-И о том, что привоз недостающего грунта будет осуществляться на расстоянии 32 км из карьера Аксай; вывоз мусора и грунта будет осуществляться на расстоянии 27 км на полигон в Карасайском районе;

письмо КГУ «Управление строительства города Алматы» от 13 октября 2025 года №47.2-47.02/1542-И о проведении аудита на выполненные объемы работ;

письмо КГУ «Управление предпринимательства и инвестиций города Алматы» от 01 июля 2025 года №44.2-44.12/2586-И сообщает, что на территории проектируемого участка расположенном по адресу: город Алматы, Турксибский район, микрорайон «Жас-Канат» ПК имени Д.А. Конаева (336), (благоустройство), кадастровый номер №20-317-104-1047 в радиусе 1000 м. отсутствуют стационарно-неблагополучные очаги сибирской язвы и скотомогильники (биотермические ямы).

письмо КГУ «Управление экологии и окружающей среды города Алматы» 09 октября 2025 года №43.2-43.05/1221-И о том, что на участке проектирования не предусмотрена вырубка зеленых насаждений;

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

согласование размещения предприятий и других сооружений, а также условий производства строительных и других работ на водных объектах, водоохранных зонах и полосах, выданное РГУ «Балхаш-Алакольская бассейновая инспекция по регулированию, охране и использованию водных ресурсов Комитета по регулированию, охране и использованию водных ресурсов Министерства водных ресурсов и ирригации Республики Казахстан» от 30 января 2025 года № KZ69VRC00022199;

согласование эскизного проекта КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 07 февраля2020 года №KZ72SEP00044286.

согласование эскизного проекта КГУ «Управление городского планирования и урбанистики города Алматы» от 15 сентября 2023 года №KZ96VUA00976887;

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Алматы, Турксибский район.

Сейсмичность района: 9 баллов.

8.2 Проектные решения

Рабочим проектом предусмотрено завершение строительно-монтажных работ, согласно предписанию КГУ «Управление градостроительного контроля города Алматы» об устранении нарушений от 27 сентября 2024 года №1151 по рабочему проекту «Строительство многоквартирных жилых домов с внутриплощадочными инженерными сетями по адресу: г. Алматы, Турксибский район, мкр. «Жас-Канат». Благоустройство», получившему положительное заключение от 10 сентября 2021 года №12-0275/21, а именно в части благоустройства: устройство покрытий и малых архитектурных форм (МАФ), озеленение.

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 1.

Таблица 1

№ п/п	Раздел	Эксперт	Номер аттестата	Результат
1	Проект организации строительства	Бушуева Л.Н.	KZ27VJE00039578	Соответствует
2	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Евстафьева Е.П.		Исключен
3	Сметный раздел	Бушуева Л.Н.	KZ27VJE00039578	Соответствует
4	Генеральный план	Дурнева Е.Н.	KZ79VJE00047760	Соответствует

5	Санитарно-эпидемиологический раздел	Некрошевич А.А.	KZ28VJE00027823 KZ81VJE00030070	Соответствует

9. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

Оценка принятых решений

Сметы 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 2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Площадь проектирования в границе отвода	м²	166 349,0	166 349,0
2	Площадь существующей застройки	м²	33 718,17	33 718,17
3	Коэффициент застройки		0,2	0,2
5	Общая площадь участка отвода	га	18,9925	18,9032
6	Площадь покрытий, в том числе:	м²	-	81 176,52
6.1	- площадь существующих покрытий проездов и тротуаров;		-	25 360,20
6.2	- площадь проектируемого покрытия проездов, тротуаров и площадок;		-	29 912,69
6.3	- площадь завершаемых покрытий проездов и тротуаров;		-	21 381,13
6.4	- площадь поврежденных покрытий проездов и тротуаров;		-	407,6
6.5	- площадь существующей отмостки;		-	3 289,90
6.6	- площадь проектируемой отмостки;		-	825
7	Площадь бортовых камней, в т.ч.:	м²		2 886,5
7.1	- площадь установленных бортовых камней (по техническому заключению);		-	1 962,4
7.2	- площадь проектируемых бортовых камней		-	924,1
8	Площадь проектируемого озеленения, в том числе:	м²	-	48 567,81

8.1	- газоны;		-	41 591,33
8.2	- усиленный газое		-	414
8.3	- экопарковка		-	6 562,48
9	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах, в том числе:	млн. тенге	1 617,830	1 594,140
9.1	СМР	млн. тенге	1 320,472	1 352,490
9.2	оборудование	млн. тенге	17,698	8,743
9.3	прочие затраты	млн. тенге	279,660	232,907
10	В ценах по годам строительства:			
10.1	в ценах 2024 года (ПИР)	млн. тенге	-	12,147
10.2	в ценах 2025 года (в т.ч. экспертиза)	млн. тенге	-	1 089,775
10.3	в ценах 2026 года	млн. тенге	-	492,218
11	Продолжительность строительства (остаточные работы)	мес.	3	3

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 "Завершение строительства многоквартирных домов с внутриплощадочными инженерными сетями, расположенных по адресу: г.Алматы, Туркисбский район, мкр. "Жас-Канат". "Благоустройство" 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.

5. Настоящее заключение является неотъемлемой частью ранее выданного заключения от 10 сентября 2021 года №12-0275/21 по рабочему проекту «Строительство многоквартирных жилых домов с внутриплощадочными инженерными сетями по адресу: г. Алматы, Турксибский район, мкр. «Жас-Канат». Благоустройство».

6. Ранее выданное экспертное заключение от 10 сентября 2021 года № 12-0275/21 по рабочему проекту «Строительство многоквартирных жилых домов с внутриплощадочными инженерными сетями по адресу: г. Алматы, Турксибский район, мкр. «Жас-Канат». Благоустройство». утрачивает силу по разделам «Сметная документация» и «Проект организации строительства» в части остаточных видов работ.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Алматы қаласы, Түрксіб ауданы, «Жас Қанат» шағын ауданы мекенжайында орналасқан алаңішілік инженерлік желілері бар көппәтерлі үйлердің құрылысын аяқтау. "Абаттандыру" жҚазақстан 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.

5. Бұл қорытынды 2021 жылғы 10 қыркүйектегі №12-0275/21 «Алматы қаласы, Түрксіб ауданы, «Жас-Қанат» ықшам ауданы мекенжайында алаңішілік инженерлік желілері бар көп пәтерлі тұрғын үйлер салу. Абаттандыру» ЖЖ бойынша бұрын берілген қорытындының ажырамас бөлігі болып табылады.

6. «Алматы қаласы, Түрксіб ауданы, «Жас-Қанат» ықшам ауданы мекенжайында алаңішілік инженерлік желілері бар көп пәтерлі тұрғын үйлер салу. Абаттандыру» ЖЖ бойынша 2021 жылғы 10 қыркүйектегі №12-0275/21 бұрын берілген сараптамалық қорытынды "Сметалық құжаттама" және "Құрылысты ұйымдастыру жобасы" бөлімдеріндегі қалдық жұмыстар бөлігінде күшін жояды.

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.

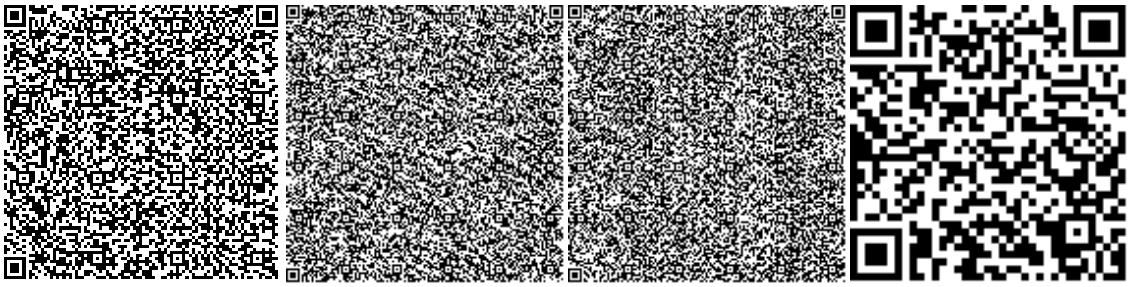
Директор департамента

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Евстафьева Е.П.

Начальник производственного отдела

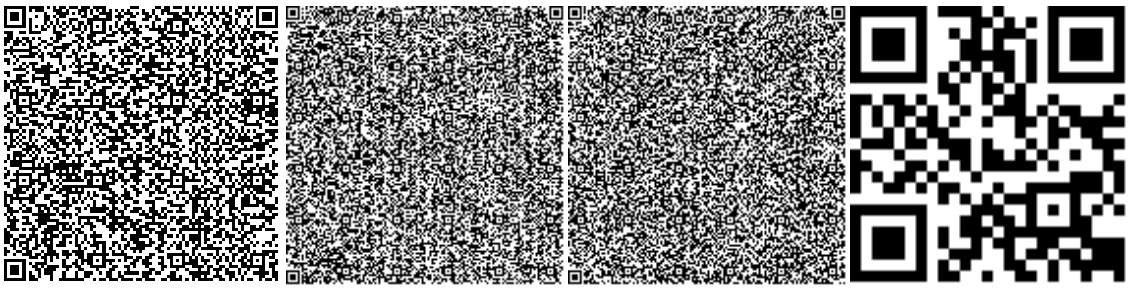
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Дурнева Е.Н.

Эксперт

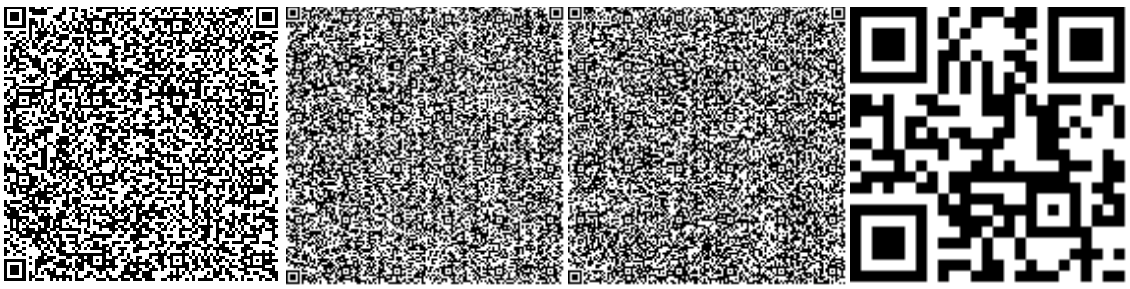
Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

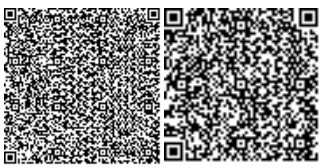


Бушуева Л.Н.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

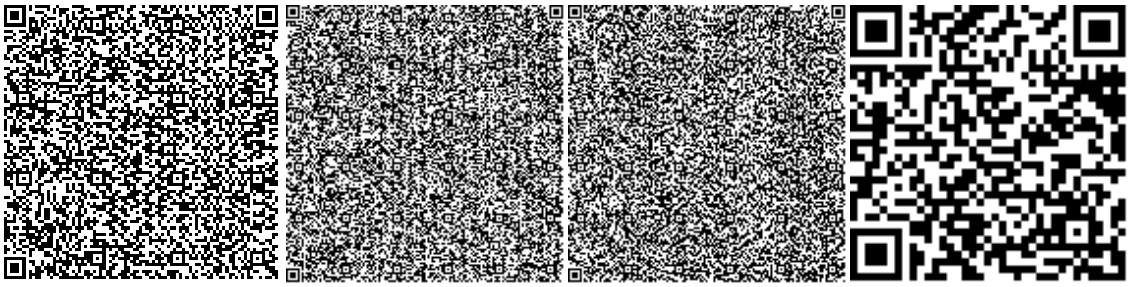




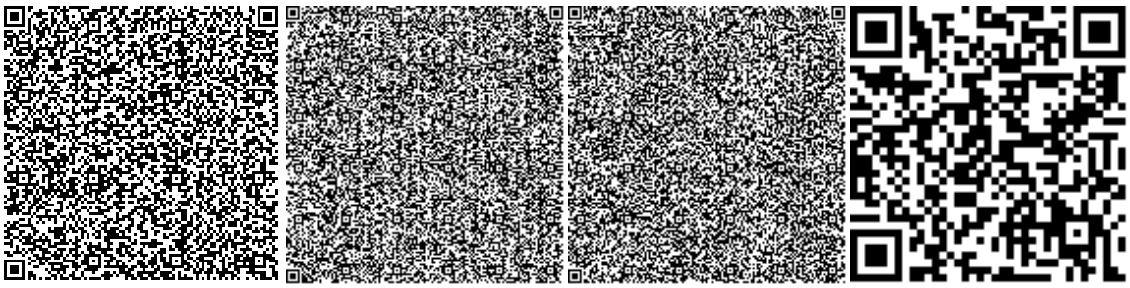
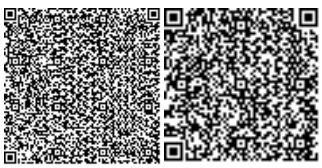
Ермекбаева Ж.К.

Главный специалист

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону



Некрошевич А.А.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону