"Қостанай облысы Қостанай ауданы Тобыл қаласының «Астана» шағын ауданында 10 тоғыз қабатты тұрғын үйлердің құрылысы" (Байластыру)
жұмыс жобасы бойынша
17.09.2025 ж. № 12-0254/25
(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
Қостанай ауданы әкімдігінің "Құрылыс бөлімі" мемлекеттік мекемесі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
Жауапкершілігі шектеулі серіктестігі "СК-Освоение"

Көкшетау қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
№ 12-0254/25 от 17.09.2025 г.
(положительное)

на рабочий проект
"Строительство 10-ти девятиэтажных жилых домов в мкр. Астана г.Тобыл Костанайского р-на Костанайской области"
(Привязка)

ЗАКАЗЧИК:
Государственное учреждение "Отдел строительства" акимата Костанайского района

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью " СК Освоение"

г. Кокшетау

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: РП "Строительство 10-ти девятиэтажных жилых домов в мкр. Астана г.Тобыл Костанайского района Костанайской области" (Привязка).

3. ОСНОВАНИЕ: Договор от 14.07.2025 г. № 060140005897/250201/00 (158).

4. ЗАКАЗЧИК: Государственное учреждение "Отдел строительства" акимата Костанайского района.

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью " СК Освоение", лицензия от 14.01.2020 г. №20000575 (II категория).

ПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью " СК-ВАМПроект", лицензия от 09.11.2020 г. №20016842 (I категория).

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Государственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

7.1 Основание для разработки:

задание на проектирование по рабочему проекту "Строительство 10-ти девятиэтажных жилых домов в мкр. Астана г.Тобыл Костанайского района Костанайской области" (Привязка), утвержденное руководителем ГУ «Отдел строительства» акимата Костанайского района от 31 января 2025 года;

дополнение к заданию на проектирование по рабочему проекту "Строительство 10-ти девятиэтажных жилых домов в мкр. Астана г.Тобыл Костанайского района Костанайской области" (Привязка), утвержденное руководителем ГУ «Отдел строительства» акимата Костанайского района» от 25 августа 2025 года;

договор о государственных закупках работ по разработке проектной (проектно-сметной) документации заключенный между ГУ «Отдел строительства» акимата Костанайского района» и ТОО «СК Освоение» от 20 января 2025 года №001;

договор на разработку рабочего проекта "Строительство 10-ти девятиэтажных жилых домов в мкр. Астана г.Тобыл Костанайского района Костанайской области" (Привязка) заключенный между ТОО «СК-Освоение» и ТОО «СК-ВАМПроект» от 10 февраля 2025 года №7;

договор о передачи прав автора проекта заключенный между ТОО «Ретро-2» и ТОО «Елена Д» от 05 января 2025 года;

договор о передачи прав автора проекта заключенный между ТОО «Елена Д» и ТОО «СК Освоение» от 05 января 2025 года;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование, утвержденное ГУ «Отделом архитектуры и градостроительства» акимата Костанайского района» от 08 апреля 2025 года № KZ30VUA01536892;

кадастровый паспорт объекта недвижимости на право временного безвозмездного землепользования (сроком до 01.05.2029 г.), кадастровый номер 12-183-018-1344, площадью 28,6210 га, для строительства многоэтажных жилых домов и инженерных коммуникации, изготовленный Отдел Костанайского района по регистрации и земельному кадастру Филиала

НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Костанайской области 26 июля 2024 года №002260224621;

акт на земельный участок на право временного безвозмездного землепользования (сроком до 13.04.2025 г.), кадастровый номер 12-183-018-1341, площадью 31,1381 га, для строительства многоэтажных жилых домов и инженерных коммуникации, изготовленный Отдел Костанайского района по регистрации и земельному кадастру Филиала НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Костанайской области 14 мая 2024 года №002257188038;

решение Костанайского районного маслихата от 27 ноября 2023 года №83 об утверждении корректировки генерального плана города Тобыл в части проекта детальной планировки «Астана» и «Байтерек» (приложение; корректировка генерального плана города Тобыл Костанайского района в части ПДП «Астана» и «Байтерек»);

распоряжение акима города Тобыл Костанайского района Костанайской области от 01 июля 2024 года №260-р о предоставлении ГУ «О Отдел строительства» акимата Костанайского района права временного безвозмездного краткосрочного землепользования сроком 4 года, 10 месяцев общей площадью 28,6210 га для строительства многоэтажных жилых домов и инженерных коммуникаций;

положительное заключение от 25 марта 2021 года №04-0086/21 по рабочему проекту «Строительство 9-ти этажного многоквартирного жилого дома, блок Б (5 секций), по адресу: г. Костанай, на территории бывшего военного городка (без наружных инженерных коммуникаций)» выдано филиалом РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской области;

бюджетная программа 467 ГУ «Отдел строительства акимата Костанайского района» на 2025-2027 годы;

технический отчет об инженерно-геодезических изысканиях, с топографической съемкой, выполненная ТОО «GeoStroyKZ» в 2025 году (государственная лицензия на изыскательскую деятельность от 05 сентября 2018 года №18016637, выданная ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля акимата Костанайской области»);

технический отчет об инженерно-геологических изысканиях, с топографической съемкой, выполненная ТОО «GeoStroyKZ» в 2025 году (государственная лицензия на изыскательскую деятельность от 05 сентября 2018 года №18016637, выданная ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля акимата Костанайской области»);

транспортная схема вывоза мусора и демонтируемого материала (8 км), подвоз и вывоз растительного грунта на полигон ТБО (8 км), утвержденное ГУ «Отдел строительства» акимата Костанайского района 17 сентября 2025 года;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе по рабочему проекту "Строительство 10-ти девятиэтажных жилых домов в мкр. Астана г.Тобыл Костанайского района Костанайской области" (Привязка) от 11 июня 2025 года №141, выданный ТОО «СНК-Дозиметрия»;

протокол дозиметрического контроля по рабочему проекту "Строительство 10-ти девятиэтажных жилых домов в мкр. Астана г.Тобыл Костанайского района Костанайской области" (Привязка) от 11 июня 2025 года №141, выданный ТОО «СНК-Дозиметрия»;

перечень оборудования, материалов, изделий, отсутствующих в сметно-нормативной базе, и принятый с использованием информации о ценах, утвержденный ГУ «Отдел строительства» акимата Костанайского района 25 августа 2025 года (приложение 1 к Дополнению к заданию на проектирование);

письмо ГУ «Отдел строительства» акимата Костанайского района от 03 сентября 2025 года №03-06/939 о начале строительства (октябрь месяц 2025 года) по рабочему проекту «Строительство 10-ти девятиэтажных жилых домов в мкр. Астана г.Тобыл Костанайского района Костанайской области" (Привязка);

письмо ГУ «Отдел строительства» акимата Костанайского района от 17 сентября 2025 года №03-06/1018 о том, что по рабочему проекту «Строительство 10-ти девятиэтажных жилых домов в мкр. Астана г.Тобыл Костанайского района Костанайской области" (Привязка) строительство домов планируется с применением параллельного метода строительства. Все дома будут возводится одновременно;

письмо ГУ «Отдел строительства» акимата Костанайского района от 26 июня 2025 года №03-06/608 о том, что финансирование рабочего проекта «Строительство 10-ти девятиэтажных жилых домов в мкр. Астана г.Тобыл Костанайского района Костанайской области" (Привязка), будет осуществляться за счет средств Республиканского бюджета и со финансирование с областного бюджета в рамках программы «Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры 2023-2029»;

письмо ГУ «Отдел строительства» акимата Костанайского района от 26 августа 2025 года №03-06/900 о том, что под площадками по объекту «Строительство 10-ти девятиэтажных жилых домов в мкр. Астана г.Тобыл Костанайского р-на Костанайской области" (Привязка), отсутствуют существующие инженерные сети;

письмо ГУ «Отдел строительства» акимата Костанайского района от 03 сентября 2025 года №03-06/941 о том, что проектируемые инженерные сети не проходят под детскими и спортивными площадками;

письмо ГУ «Отдел строительства» акимата Костанайского района от 26 августа 2025 года №03-06/902 о том, что по объекту «Строительство 10-ти девятиэтажных жилых домов в мкр. Астана г.Тобыл Костанайского района Костанайской области" (Привязка), с целью сокращения сроков строительства работ будут производиться в 2 смены;

письмо ГУ «Отдел строительства» акимата Костанайского района от 17 сентября 2025 года №03-06/1062 о том, что все внешние инженерные сети, расположенные в микрорайоне «Астана», находятся на балансе ГУ «Отдел строительства» акимата Костанайского района;

письмо ГУ «Отдел строительства» акимата Костанайского района от 17 сентября 2025 года №03-06/1030 об отсутствии затрат на управление проектом по рабочему проекту "Строительство 10-ти девятиэтажных жилых домов в мкр. Астана г.Тобыл Костанайского района Костанайской области" (Привязка);

письмо ГУ «Отдел строительства» акимата Костанайского района от 26 июня 2025 года №03-06/610 вывоз грунта и демонтируемого материала будет проводиться в полигон ТБО на расстоянии 8 км от объекта, подвоз растительного и строительного грунта будет проводиться на расстоянии 8 км от объекта, вывоз техногенного грунта предусматривается в полигон ТБО на расстоянии 8 км от объекта;

письмо Дивизион по розничному бизнесу – Филиала АО «Казахтелеком» от 09 июня 2025 года №IGIA-DHG6BK о том, что все работы по телефонизации объекта выполнит ДРБ АО "Казахтелеком";

письмо ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог» акимата Костанайского района от 03 апреля 2025 года № 03-07/253 об отсутствии зеленых насаждений по рабочему проекту "Строительство 10-ти девятиэтажных жилых домов в мкр. Астана г.Тобыл Костанайского района Костанайской области" (Привязка);

письмо АО «Международный аэропорт «Қостанай» имени Ахмета Байтұрсынұлы от 04 апреля 2025 года №504 об отсутствии необходимости в получении разрешения на

осуществление деятельности, которая может представлять угрозу безопасности полетов воздушных судов;

письмо РГУ «Тобол-Торгайская бассейновая инспекция по регулированию, охране и использования водных ресурсов» от 26 марта 2025 года №03/612 о ом, что объект "Строительство 10-ти девятиэтажных жилых домов в мкр. Астана г.Тобыл Костанайского р-на Костанайской области", расположен за пределами установленной водоохранной зоны поверхностных водных объектов;

письмо ГУ «Управление ветеринарии Костанайской области» от 28 марта 2026 года №01-31/516 об отсутствии сибиреязвенных захоронений (скотомогильников) в радиусе 1000 метров.

Технические условия:

от 11 июня 2025 года №559 ГУ «Отдел строительства» акимата Костанайского района на проектирование и подключение к газораспределительным сетям;

от 09 июня 2025 года №534 ГУ «Отдел строительства» акимата Костанайского района на водоснабжение и водоотведение;

от 05 июня 2025 года №24 ГУ «Отдел строительства» акимата Костанайского района на присоединение объекта электроснабжения к электрическим сетям;

от 11 июня 2025 года №558 ГУ «Отдел строительства» акимата Костанайского района на теплоснабжение.

7.2 Согласования заинтересованных организаций:

согласование эскизного проекта ГУ «Отделом архитектуры и градостроительства» акимата Костанайского района» от 21 апреля 2025 года № KZ84VUA01579667;

согласование плана сетей рабочего проекта "Строительство 10-ти девятиэтажных жилых домов в мкр. Астана г.Тобыл Костанайского района Костанайской области" (Привязка), ГУ «Отдел строительства» акимата Костанайского района, ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог» акимата Костанайского района;

согласование рабочего проекта "Строительство 10-ти девятиэтажных жилых домов в мкр. Астана г.Тобыл Костанайского района Костанайской области" (Привязка) в части промышленной безопасности, ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог» акимата Костанайского района от 03 сентября 2025 года №KZ19VQR00045989.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: г.Тобыл Костанайского района Костанайской области.

Сейсмичность района: не сейсмичен.

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	Конструктивная часть	Шалковский В.М.	KZ72VJE00066316	Соответствует
2	Проект организации строительства	Джумадиева Ж.Б.	KZ08VJE00037398	Соответствует
3	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Евстафьева Е.П.		Соответствует
4	Электроосвещение и силовое электрооборудование	Ткаченко В.В.	KZ69VJE00023593	Соответствует
5	Архитектурные решения	Есмаганбетова Г.Ш.	KZ92VJE00028417	Соответствует
6	Внутреннее газоснабжение	Маубасова Б.Ж.	KZ47VJE00027093	Соответствует
7	Пожарная сигнализация	Ткаченко В.В.	KZ69VJE00023593	Соответствует
8	Наружные водопровод и канализация	Сапрыгина Л.И.	KZ07VJE00036252	Соответствует
9	Наружное газоснабжение	Маубасова Б.Ж.	KZ47VJE00027093	Соответствует
10	Конструкции железобетонные	Шалковский В.М.	KZ72VJE00066316	Соответствует
11	Водопонижение	Сапрыгина Л.И.	KZ07VJE00036252	Соответствует
12	Внутренние сети водопровода и канализации	Сапрыгина Л.И.	KZ07VJE00036252	Соответствует
13	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Ткаченко В.В.	KZ69VJE00023593	Соответствует
14	Наружные сети электроснабжения	Ткаченко В.В.	KZ69VJE00023593	Соответствует
15	Тепловые сети	Маубасова Б.Ж.	KZ47VJE00027093	Соответствует
16	Сметный раздел	Джумадиева Ж.Б.	KZ08VJE00037398	

17	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	Мусатаев А.К.	KZ24VJE00089878	Соответствует
18	Генеральный план	Пирожникова Л.М.	KZ23VJE00023160	Соответствует
19	Отопление и вентиляция	Маубасова Б.Ж.	KZ47VJE00027093	Соответствует
20	Санитарно-эпидемиологический раздел	Есимсеитова В.С.	KZ10VJE00032900	Соответствует
21	Энергетический паспорт объекта	Маубасова Б.Ж.	KZ47VJE00027093	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	площадь участка проектирования №1	га	3,3612	3,3612
2	площадь участка проектирования №2	га	1,7266	1,7266
3	площадь застройки участка №1	м²	5726,5	6167,43
4	площадь застройки участка №2	м²	3964,5	3838,12
5	Этажность здания	этаж	9	9
6	Класс жилья	класс	IV	IV
7	Открытые парковочные места на участке №1, в том числе для МГН	м/м	279 7	279 10
8	Открытые парковочные места на участке №2, в том числе для МГН	м/м	137 5	138 6
Жилой дом №24				
9	Общая площадь квартир	м²	6819,48	6718,68
10	Площадь застройки	м²	1321,50	1423,46
11	Площадь жилого здания	м²	9251,84	9478,72
12	Строительный объем.	м³	37888,16	36771,28
13	Количество квартир в том числе:	шт	105	105

	однокомнатные двухкомнатные трехкомнатные четырехкомнатные		27 51 24 3	27 51 24 3
14	Класс энергоэффективности		С (нормальный)	С (нормальный)
Жилой дом №25, №26, №30, №31				
15	Общая площадь квартир	м²	4546,32	4479,12
16	Площадь застройки	м²	№25-881,0 №26-881,0 №30-881,0 №31-881,0	№25-962,92 №26-955,08 №30-960,28 №31-955,08
17	Площадь жилого здания	м²	6143,90	6318,0
18	Строительный объем	м³	25258,77	24579,10
19	Количество квартир в том числе: однокомнатные двухкомнатные трехкомнатные четырехкомнатные	шт	70 18 34 16 2	70 18 34 16 2
20	Класс энергоэффективности		С (нормальный)	С (нормальный)
Жилой дом №27, №28, №29, №32, №33				
21	Общая площадь квартир	м²	4626,80	4559,68
22	Площадь застройки	м²	№27-881,0 №28-881,0 №29-881,0 №32-881,0 №33-881,0	№27-932,14, №28-932,14, №29-951,69, №32-961,38 №33-961,38
23	Площадь жилого здания.	м²	6148,54	6329,90
24	Строительный объем.	м³	25258,77	24615,55
25	Количество квартир в том числе: однокомнатные двухкомнатные трехкомнатные	шт	72 18 36 18	72 18 36 18
26	Класс энергоэффективности		С (нормальный)	С (нормальный)
27	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах, в том числе:	млн. тенге	30160,140	26559,447
28.1	СМР	млн. тенге	25646,848	21735,449
28.2	оборудование	млн. тенге	728,508	820,037
28.3	прочие затраты	млн. тенге	3784,784	4003,961
29	В ценах по годам строительства:			
29.1	В ценах 2025 года (в том числе ПИР и экспертиза)	млн. тенге	-	5990,51
29.2	В ценах 2026 года (строительство)	млн. тенге	-	20568,937
30	Продолжительность строительства	месяц	8	14

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 10-ти девятиэтажных жилых домов в мкр. Астана г.Тобыл Костанайского р-на Костанайской области" (Привязка) 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, "Қостанай облысы Қостанай ауданы Тобыл қаласының «Астана» шағын ауданында 10 тоғыз қабатты тұрғын үйлердің құрылысы" (Байластыру) 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

Есимсеитова В.С.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Евстафьева Е.П.

Начальник производственного отдела

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Джумадиева Ж.Б.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Мусатаев А.К.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Маубасова Б.Ж.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Сапрыгина Л.И.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Пирожникова Л.М.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Есмаганбетова Г.Ш.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Ткаченко В.В.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Каленов А.М.

Главный специалист

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону

Шалковский В.М.

Эксперт

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Северному региону