Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

«СҚО, Петропавл қ., Тухачевский к-сі, 46 мекенжайындағы тұрғын үйді күрделі жөндеу»
жұмыс жобасы бойынша

18.06.2025 ж. № KazEE-0022/25

ҚОРЫТЫНДЫ

(Оң)

ТАПСЫРЫСШЫ:
«Петропавл қаласы әкімдігінің тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығы, жолаушылар көлігі және автомобиль жолдары бөлімі» КММ

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Севгражданпроект» ЖШС

город Павлодар

АЛҒЫ СӨЗ

«СҚО, Петропавл қ., Тухачевский к-сі, 46 мекенжайындағы тұрғын үйді күрделі жөндеу» жұмыс жобасы бойынша осы жиынтық қорытындыны «KazEngineeringExpert» ЖШС берді.

«KazEngineeringExpert» ЖШС рұқсатынсыз осы сараптамалық қорытындыны толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбейтуге және таратуға жол берілмейді.

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

САРАПТАМА ҰЙЫМДАРЫНЫҢ ПАЛАТАСЫ
ПАЛАТА ЭКСПЕРТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

(Положительное)

№ KazEE-0022/25 от 18.06.2025 г.

по рабочему проекту
«Капитальный ремонт жилого дома по адресу: СКО, г. Петропавловск, ул. Тухачевского, 46»

ЗАКАЗЧИК:
КГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Петропавловска»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «Севгражданпроект»

город Павлодар

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное заключение по рабочему проекту «Капитальный ремонт жилого дома по адресу: СКО, г. Петропавловск, ул. Тухачевского, 46» выдано ТОО «KazEngineeringExpert».

Данное экспертное заключение не может быть полностью или частично воспроизведено, тиражировано и распространено без разрешения ТОО «KazEngineeringExpert».

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

1. НАИМЕНОВАНИЕ: рабочий проект «Капитальный ремонт жилого дома по адресу: СКО, г. Петропавловск, ул. Тухачевского, 46».

Настоящее экспертное заключение выполнено в соответствии с договором от 30 мая 2025 года № KazEE-0021-03 между ТОО «KazEngineeringExpert», КГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Петропавловска» и ТОО «Севгражданпроект».

2. ЗАКАЗЧИК: КГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Петропавловска».

3. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «Севгражданпроект», город Петропавловск, государственная лицензия на занятие проектной деятельностью от 31 августа 2012 года № 12013109 (I категория), выданная Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства.

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: государственные инвестиции.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1 Основание для разработки:

задание на проектирование рабочего проекта «Капитальный ремонт жилого дома по адресу: СКО, г. Петропавловск, ул. Тухачевского, 46», утвержденное и.о. руководителя КГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Петропавловска» Макеновым А.Е. от 27 марта 2025 года;

письмо от КГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Петропавловска» от 13 мая 2025 года № 2332 об основании для выполнения работ по разработке проектно-сметной документации к рабочему проекту «Капитальный ремонт жилого дома по адресу СКО, г. Петропавловск, ул. Тухачевского, 46»;

письмо от КГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Петропавловска» от 12 мая 2025 года № 2322 о разработке разделов «Отопление и вентиляция» и «Электроснабжение» к рабочему проекту «Капитальный ремонт жилого дома по адресу СКО, г. Петропавловск, ул. Тухачевского, 46» вторым этапом капитального ремонта;

дефектная ведомость по объекту «Капитальный ремонт жилого дома по адресу: СКО, г. Петропавловск, ул. Тухачевского, 46», утвержденная и.о. руководителя КГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Петропавловска» Макеновым А.Е. от 10 февраля 2024 года и подписанная: ГИП ТОО «Севгражданпроект» - Шаталовым В.А., экспертом по обследованию - Агаповой И.Э.;

решение акима города Петропавловска Северо-Казахстанской области от 04 апреля 2024 года № 10 об объявлении чрезвычайной ситуации природного характера местного масштаба в городе Петропавловск;

письмо от КГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Петропавловска» от 21 апреля 2025 года № 2022 о процедуре переоформления правоустанавливающих документов собственников квартир на баланс акимата города Петропавловска;

письмо от КГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Петропавловска» о финансировании проектных, строительно-монтажных работ и о начале строительства по объекту «Капитальный ремонт жилого дома по адресу: СКО, г. Петропавловск, ул. Тухачевского, 46» от 27 мая 2025 года № 09-97;

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған. Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

техническое заключение по результатам технического обследования здания: расположенного по адресу; Северо-Казахстанская область, г. Петропавловск, ул. М. Тухачевского, дом 46», выполненное в 2024 году ТОО «Есиль-Строй-Экспертиза» (свидетельство об аккредитации от 22 февраля 2024 года № KZ55VWC00199328; аттестат эксперта на имя Сыздыков А.Г. от 28 февраля 2022 года № KZ03VJE00072699, выданный ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Акмолинской области»);

технические паспорта на квартиры, расположенные по адресу: Северо-Казахстанская область, г. Петропавловск, ул. М. Тухачевского, дом 46.

5.2 Перечень документации, представленной на экспертизу

Том 0. Паспорт рабочего проекта.

Том 1. Общая пояснительная записка.

Том 2. Сметы.

Том 3. Архитектурно-строительные решения (альбом АС).

Том 4. Проект организации строительства.

5.3 Цель и назначение объекта

Целью является капитальный ремонт жилого дома по адресу: СКО, г. Петропавловск, ул. Тухачевского, 46.

5.4 Существующее положение

В 2024 году ТОО «Есиль-Строй-Экспертиза» выполнено техническое заключение по результатам технического обследования здания: расположенного по адресу; Северо-Казахстанская область, г. Петропавловск, ул. М. Тухачевского, дом 46».

Здание – 1980 года постройки. На момент обследования эксплуатируется более 43 лет.

Здание простой конфигурации в плане, с наружными размерами – 14,8х12,9 м, двухэтажное, без подвальное. Здание в плане имеет прямоугольную форму. Высота этажа - 2,84 м. Общая площадь обследуемого объекта составляет 342,9 м^2, объем равен 1026 м^3, площадь застройки 190,2 м^2. Лестничная площадка - площадь застройки 13,4 м^2.

Конструктивная схема обследуемого здания: 1 этаж - несущие внутренние и наружные стены кирпичные (кирпич керамический и силикатный), внутренние не несущие перегородки каркасные деревянные (брус 200х50 мм, обшитый отделочным материалом); 2 этаж - стены наружные внутренние несущие деревянный брус d 200, внутренние не несущие перегородки каркасные деревянные (брус 150х50 мм обшитый отделочным материалом).

Пространственные конструктивные системы здания из несущих стен, объединенных для совместной работы горизонтальными досками перекрытия и воспринимающих всю совокупность вертикальных и горизонтальных нагрузок. Конструктивная схема здания - перекрестно-стеновая, пространственная конструктивная схема с поперечными и продольными несущими стенами, на которые опирается перекрытие и покрытие. Кровля здания - вальмовая, профилированный лист по деревянному каркасу.

Фундамент – ленточный, монолитный железобетонный, бетонные блоки.

Наружные несущие стены здания выполнены: 1 этаж - кирпичные (кирпич керамический и силикатный) – 720 мм. Общая совокупная толщина стен с учетом сайдинга, штукатурных и отделочных слоев составляет – 730 мм; 2 этаж - стены деревянный брус d 200. Внутренние перегородки выполнены из гипсокартона по деревянному каркасу – 210 мм. Техническое состояние железобетонных конструкций фундаментов оценивается по категории III (ограничено работоспособная конструкция). Физический износ фундаментов составляет – 50%. Техническое состояние конструкций несущих стен первого этажа из

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған. Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

силикатного и керамического кирпича оценивается по категории IV (предаварийное состояние конструкции). Физический износ наружных и внутренних стен составляет – 40%. Техническое состояние конструкций несущих стен первого этажа из силикатного и керамического кирпича оценивается по категории 2 (ограниченно работоспособная конструкция). Физический износ наружных и внутренних стен составляет – 25%.

Перекрытие из деревянных балок высотой 150 мм, шириной 50 мм, уложены на продольные наружные и внутренние стены. Техническое состояние деревянных конструкций перекрытий оценивается по категории 2 (ограниченно работоспособная конструкция). Физический износ плит перекрытий составляет – 35 %.

Лестницы – деревянные. Техническое состояние деревянных конструкций перекрытий оценивается по категории 2 (ограниченно работоспособная конструкция). Физический износ деревянной лестницы составляет – 45 %.

Крыша здания – чердачная вальмовая из деревянных стропильных систем. Кровельное покрытие из профилированных листов. Техническое состояние деревянных конструкций перекрытий оценивается по категории 2 (ограниченно работоспособная конструкция). Физический износ кровли составляет – 55 %.

Цоколь из керамического кирпича.

Система отопления - домовая печь, электрический котел. Техническое состояние отопительной системы неудовлетворительное. Физический износ системы отопления составляет – 65%.

Система горячего и холодного водоснабжения – отсутствует.

Система канализации – отсутствует.

Система электроснабжения - от городской сети. Техническое состояние электроснабжения неудовлетворительное. Физический износ системы электроснабжения составляет – 40%.

Система вентиляции - не предусмотрена.

Благоустройство площадки (наличие отмостки) – отсутствует.

Стены основных помещений отделаны листами ГКЛ по деревянному каркасу, оштукатурены, окрашены водоэмульсионными составами. Коридоры – окрашены водоэмульсионными составами. Отделка потолка - эмульсионная окраска по оштукатуренным плитам ГКЛ. Техническое состояние отделочного покрытия не удовлетворительное и не соответствует требованиям СН РК 2.04-05-2014 «Изоляционные и отделочные покрытия» и СП РК 2.04-108-2014 «Изоляционные и отделочные покрытия». Физический износ отделочного покрытия составляет – 80%.

Отделкой пола квартиры № 2 служит линолеум, уложенный на плиты ДСП, в квартирах № 1,2,3 - полы отсутствуют. Техническое состояние деревянных конструкций полов оценивается по категории 3 (аварийное состояние конструкция). Физический износ деревянных плов составляет – 90 %.

Окна – пластиковые, с двойным остеклением, установлены по всем фасадам здания, створки окон открываются во внутрь. Техническое состояние оконных блоков неудовлетворительное и не соответствует требованиям СН РК 2.04-07-2022 «Тепловая защита зданий». Физический износ оконных блоков составляет – 60 %.

Внутренние двери отсутствуют. Наружные входные двери - металлические. Техническое состояние металлических дверных блоков неудовлетворительное и не соответствует требованиям СН РК 2.04-07-2022 «Тепловая защита зданий». Физический износ дверных блоков составляет – 40%.

Износ обследуемого здания составляет – 50 %, что соответствует категории «неудовлетворительное». Основными причинами выявленных дефектов и повреждений является естественный и физический износ, а также подтопление талыми и речными водами в ходе наводнения, произошедшего весной 2024 года.

В соответствии с результатами технического обследования здания, во избежание

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған. Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

дальнейшего развития установленных дефектов и повреждений и для улучшения конструктивной целостности и эксплуатационной надежности строительных конструкций необходимо выполнить капитальный ремонт здания, с выполнением следующих рекомендаций данного технического заключения.

Рекомендации

Фундаменты

Необходимо выполнить заполнение швов между блоками, цементацию блоков. Ремонт и восстановление гидроизоляции и устройство отмостки по периметру здания.

Необходимо восстановить целостность цоколя с добавлением облицовочного материала, выполнив заделку (зачеканка) трещин и выбоин в фундаменте, а также выполнив подмазку и расшивку швов.

Необходимо выполнить гидроизоляцию фундамента здания (полимерные материалы или/и несколько слоев рубероида).

Необходимо выполнить упрочнение оснований фундаментов по периметру здания выполнив химическое закрепление грунтов нагнетанием в основание растворов.

Необходимо выполнить усиление фундаментов по периметру здания и внутренними несущими стенами, методом увеличения опорной площади устройством продольных балок на уровне подошвы.

Наружные и внутренние стены

Необходимо восстановить разрушенную кирпичную кладку наружных и внутренних несущих стен, и перегородок, выполнить заделку (зачеканка) трещин и выбоин в стенах, восстановить штукатурку.

Необходимо произвести восстановление выветренных швов кладки наружных стен путем их зачистки и зачеканивания цементно-песчаным раствором не ниже М100.

Восстановить целостность наружных несущих стен, установив двухсторонние стальные накладки на болтах в поврежденных участках, после установки накладок выполнить заделку трещин инъекцией цементно-песчаным раствором, а также отверстия под болты заполнить раствором.

Необходимо произвести ремонт (усиление металлическими уголками) железобетонных перемычек в оконных и дверных проемах.

Перекрытие и покрытие

Необходимо провести замену сильно поврежденных участков древесины, которые утратили свою прочность и несущую способность.

Необходимо провести укрепление деревянных элементов (балок и лаг) с использованием дополнительных опорных конструкций или стальных элементов.

Необходимо провести замену поврежденных отделочных материалов, таких как краска, лак, штукатурка, которые разрушились вследствие воздействия влаги.

Необходимо провести проветривание и просушивание гипсокартона, если увлажнение не привело к его полному разрушению. При необходимости необходимо провести замену поврежденных листов гипсокартона.

Необходимо провести обеспечение дополнительной защиты от влаги в помещениях с высокой влажностью путем использования влагостойких листов гипсокартона или установки защиты от воды.

Необходимо провести проверку и улучшение системы вентиляции.

Необходимо провести обработку всех деревянных элементов строительными антисептиками, которые предотвратят развитие плесени и грибка в будущем.

Необходимо провести устранение очагов поражения плесенью и грибками, что может включать не только обработку химическими средствами, но и замену элементов, сильно пораженных биологическими повреждениями.

Деревянная лестница

Необходимо провести зашлифовку ступеней и перил для устранения царапин, вмятин

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

и трещин. После шлифовки рекомендуется покрыть деревянные элементы защитным слоем (лак, краска или масло) для улучшения внешнего вида и предотвращения дальнейшего износа.

Необходимо провести замену или укрепление деформированных ступеней. Ступени утратили свою прочность, их следует заменить или усилить с помощью дополнительных деревянных или металлических элементов (например, балки или усилительные планки), чтобы восстановить их жесткость.

Необходимо провести замену поврежденных крепежных элементов (гвоздей, шурупов) на более прочные и устойчивые.

Необходимо провести усиление соединений между ступенями, балясинами и перилами, чтобы устранить расхождения и повысить жесткость конструкции лестницы.

Необходимо провести восстановление трещин и повреждений древесины, используя древесные пасты или клеевые составы для укрепления древесины. После этого рекомендуется покрыть восстановленные участки защитными покрытиями для предотвращения дальнейшего разрушения.

Необходимо провести замену сильно поврежденных участков древесины, в том числе тех, которые подверглись гниению и разложению (например, в нижней части балясин и ступеней). Замену следует осуществлять только в тех местах, где древесина полностью утратила свои прочностные характеристики.

Необходимо провести замену сильно поврежденных участков древесины, в том числе тех, которые подверглись гниению и разложению (например, в нижней части балясин и ступеней). Замену следует осуществлять только в тех местах, где древесина полностью утратила свои прочностные характеристики.

Необходимо провести обработку деревянных элементов лестницы антисептическими средствами, чтобы уничтожить плесень и грибок, а также предотвратить их повторное появление

Крыша

Необходимо укрепить деформированные стропила и балки, используя дополнительные металлические или деревянные элементы (например, металлические стяжки или усиливающие подкосы).

Необходимо проверить равномерность распределения нагрузки на крышу и, в случае необходимости, перераспределить нагрузку, добавив дополнительные опоры или распределительные элементы.

Необходимо заменить поврежденные участки древесины, которые подверглись гниению, особенно в местах, контактирующих с влагой (например, примыкание крыши к стенам или зоны вокруг водостоков).

Необходимо обработать оставшиеся деревянные элементы антисептическими средствами для предотвращения дальнейшего гниения и поражения древесины грибками.

Необходимо провести обработку пораженных участков крыши специальными антисептическими средствами для уничтожения плесени и грибков.

Необходимо заменить ослабленные крепежные элементы (гвозди, шурупы, болты) на более прочные и надежные. Для усиления соединений рекомендуется использовать металлические уголки, соединительные пластины или другие современные крепежные системы.

Необходимо проверить и укрепить соединения стропил и балок, при необходимости добавив дополнительные крепежи или элементы для повышения жесткости и устойчивости конструкции.

Полы

Необходимо провести укрепление деформированных лаг, используя дополнительные поддерживающие элементы, такие как стяжки, укосины или усиление металлическими конструкциями. Если деформация серьезная, потребуется замена

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған. Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

поврежденных лаг на новые, из качественной древесины или использование металлических профилей.

Для предотвращения дальнейших прогибов рекомендуется провести перераспределение нагрузки. При необходимости добавить дополнительные опоры и балки для улучшения устойчивости конструкции. Трещины и сколы в деревянных лагах необходимо заделывать с использованием специализированных древесных клеев или герметиков. Для мелких повреждений можно использовать эпоксидные смолы, которые восстановят прочность и предотвратят дальнейшее разрушение. После восстановления трещин и сколов, поверхность лаг нужно отшлифовать для предотвращения накопления влаги и улучшения внешнего вида.

Необходимо заменить сильно поврежденные участки лаг, которые подверглись гниению, особенно в местах контакта с влажным грунтом или стенами. Оставшиеся элементы древесины нужно обработать антисептическими средствами.

Необходимо провести обработку пораженных участков древесины с использованием антисептиков, которые убивают плесень и грибок. После обработки необходимо тщательно высушить конструкции и убедиться в полном уничтожении биологических повреждений.

Для предотвращения повторного появления плесени и грибков нужно провести улучшение вентиляции в помещении. Установка дополнительных вентиляционных отверстий или улучшение циркуляции воздуха через чердачные или подпольные помещения поможет поддерживать оптимальную влажность.

Необходимо установить покрытие полов в квартирах 1, 3 и 4, где оно отсутствует.

Оконные блоки

Необходимо провести очистку дренажных каналов оконных блоков для устранения накопления конденсата.

Необходимо провести регулировку оконной фурнитуры, включая петли, ручки и другие механизмы, для восстановления плавности работы оконных блоков. В случае сильного износа следует заменить поврежденные элементы.

Необходимо провести замену деформированных пластиковых оконных рам. В случае, если восстановить форму рам невозможно, следует заменить их на новые, чтобы обеспечить герметичность и прочность конструкции.

Необходимо заменить поврежденные или деформированные уплотнительные резинки для восстановления герметичности оконных блоков.

Необходимо провести санацию пораженных участков антисептическими средствами, чтобы уничтожить плесень и грибок, а также предотвратить их распространение.

Необходимо провести замену или обработку корродированных крепежных элементов и фурнитуры антикоррозийными средствами или заменить их на новые для улучшения прочности и долговечности оконных блоков.

Необходимо провести герметизацию оконных рам с использованием качественных герметиков и уплотнителей, чтобы восстановить защиту от проникновения влаги и воздуха, а также улучшить теплоизоляцию.

Необходимо поддерживать оптимальную влажность в помещениях с помощью системы вентиляции, чтобы избежать появления конденсата и биологических повреждений, таких как плесень и грибок.

Дверные блоки

Необходимо провести очистку от коррозии всех металлических элементов дверных панелей и коробок.

Необходимо провести восстановление геометрии дверных панелей и коробок.

Необходимо заменить поврежденные уплотнители. Уплотнители, утратили свою эластичность и герметичность, должны быть полностью заменены на новые.

Необходимо провести антикоррозионную обработку фурнитуры (ручек, замков, петель). В местах начала коррозии следует применить антикоррозийные средства или

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған. Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

заменить фурнитуру, если она серьезно повреждена.

Необходимо заменить или восстановить поврежденные элементы креплений (петли, замки, ручки).

Необходимо отрегулировать дверные механизмы.

Необходимо провести восстановление отделки дверных панелей. Следует выполнить очистку, шлифовку и повторную покраску или отделку дверных панелей.

Отделка помещений

Необходимо выполнить отделочные работы внутренних стен и потолков, предварительно демонтировав весь существующий слой отделочного покрытия,

Необходимо удалить поврежденные участки отделки. В местах, где наблюдаются следы воздействия влаги, следует удалить поврежденные участки отделки, включая штукатурку и покраску.

Необходимо провести санацию и уничтожение плесени и грибка.

Необходимо восстановить штукатурку. После удаления поврежденных участков штукатурки и обработки стен и потолков антисептиками, следует восстановить штукатурку.

Необходимо провести обработку поверхностей для улучшения адгезии.

Необходимо обеспечить эффективную вентиляцию помещения.

Необходимо заделать трещины и деформации на стенах и потолках. Для устранения трещин, возникших из-за деформации отделочных материалов, следует использовать шпаклевку для выравнивания поверхности.

Необходимо провести покраску или отделку стен и потолков. После выполнения всех ремонтных работ и восстановления поверхностей, следует нанести краску или другое декоративное покрытие.

Необходимо провести регулярный осмотр и профилактику. Для

Отопление и вентиляция

Необходимо выполнить полную замену внутренней системы отопления и установку вентиляции.

Электроснабжение

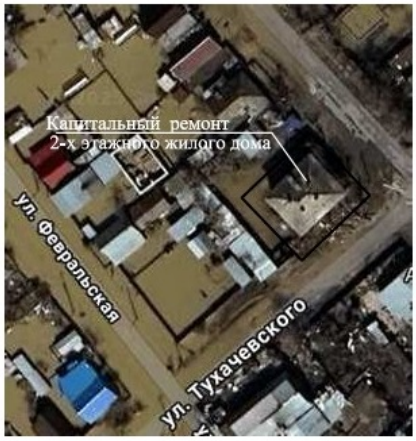
Необходимо выполнить ремонт внутренней системы электроснабжения.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Место размещения объекта, и характеристика участка строительства

Объект капитального ремонта расположен по адресу: Северо-Казахстанская область, г. Петропавловск, ул. М. Тухачевского, дом 46.

Рисунок 1. Ситуационная схема



Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған. Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

Природно-климатические условия района строительства

В соответствии с СП РК 2.04-01-2017 «Строительная климатология», исследуемая территория по климатическому районированию для строительства относится к I климатическому району, к подрайону IВ.

Рабочий проект разработан для участка строительства со следующими природно-климатическими условиями:

расчетная температура наружного воздуха - минус 34,8 °С;
нормативная снеговая нагрузка - 180 кгс/м^2;
нормативная ветровая нагрузка - 35 кгс/м^2;
сейсмичность площадки строительства - отсутствует.

6.2 Проектные решения

6.2.1 Архитектурно-планировочные решения

Проектом предусмотрены следующие виды работ:
усиление фундаментов;
усиление оконных и дверных проемов;
усиление стропил, стоек, подкосов и диагональных ног;
замена наружных дверей и окон;
замена звукоизоляционного материала, дощатого пола и деревянных балок;
установка ПВХ плинтуса, утепление полов по периметру;
окраска существующего деревянного ограждения.

Наружная отделка

Цоколь окрашивается атмосферной краской.

Внутренняя отделка

Потолки из листов ГКЛ по металлическому каркасу, грунтовка, водоэмульсионная покраска за два раза.

Стены – улучшенная штукатурка, затирка сухими смесями, грунтовка и окраска акриловой краской за два раза.

Покрытие полов из линолеума на тканевой подоснове по ГОСТ 7251-2016, плинтуса – ПВХ.

Лестничная клетка, тамбур - выравнивающая стяжка из цементно-песчаного раствора М 200 и плитки керамические толщиной 10 мм на клее из сухих смесей, плинтус из керамических плиток высотой 100 мм.

Утепление полов по периметру наружных стен выполнено керамзитом плотностью 500 кг/м^3 шириной 1000 мм высотой 150 мм.

Дверь в тамбуре – деревянная по ГОСТ 475-2016, наружная дверь – металлическая.

Окно на лестничной клетке из ПВХ профилей по ГОСТ 30674-99.

Таблица 1

Основные технические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Показатели
1	Этажность здания	этаж	2
2	Общая площадь	м^2	306,2
3	Площадь застройки	м^2	208,63
4	Строительный объем	м^3	2913,41

6.2.2 Конструктивные решения

Уровень ответственности - II (нормальный), не относящийся к технически сложным.
Степень огнестойкости – III.
Категория здания по взрывопожарной и пожарной опасности - Д.
Класс здания - II.

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған. Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

Класс по функциональной пожарной опасности - Ф 1.3.

Основные существующие конструктивные элементы

Первый этаж - несущие внутренние и наружные стены кирпичные (кирпич керамический и силикатный).

Второй этаж - несущие внутренние и наружные стены из деревянного бруса. Пространственные конструктивные системы здания из несущих стен, объединенных для совместной работы горизонтальными досками перекрытия и воспринимающих всю совокупность вертикальных и горизонтальных нагрузок. Конструктивная схема здания - перекрестно-стеновая, пространственная конструктивная схема с поперечными и продольными несущими стенами, на которые опирается перекрытие и покрытие. Кровля здания – вальмовая, покрытие из кровли из профилированного листа по деревянному каркасу.

Фундамент – ленточный, монолитный железобетон, бетонные блоки.

Стены наружные и внутренние: первый этаж – кирпичные, второй этаж – деревянные.

Перегородки – деревянные.

Перемычки – железобетонные.

Перекрытие – деревянные балки, доски деревянные.

Окна – индивидуальные, из ПВХ профиля.

Двери: внутренние - деревянные, наружные - металлические.

Кровля - четырехскатная, покрытие из профилированного настила по деревянным стропилам.

Водосток - наружный, неорганизованный.

Основные проектируемые элементы

Усиление фундаментов выполнено арматурными сетками по ГОСТ 23279-2012, арматурным прокатом по ГОСТ 34028-2016, бетоном класса С12/15. Гидроизоляция фундаментов выполнена горячим битумом за два раза.

Усиление стен выполнено арматурным прокатом по ГОСТ 34028-2016, стальной горячекатаный полосовой по ГОСТ 103-2006, стальным горячекатаным швеллером по ГОСТ 8240-97, стальным уголком по ГОСТ 8509-93,

Усиление дверного и оконного проемов выполнено стальным горячекатаным швеллером по ГОСТ 8240-97, стальным уголком по ГОСТ 8509-93.

Деревянные балки выполнены из пиломатериалов хвойных пород по ГОСТ 8486-86. Все деревянные конструкции антисептированы и подвергнуты глубокой пропитке антипиренами.

6.2.3 Инженерное обеспечение, сети и системы

Согласно письму от КГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Петропавловска» от 12 мая 2025 года № 2322 разделы «Отопление и вентиляция» и «Электроснабжение» к рабочему проекту «Капитальный ремонт жилого дома по адресу СКО, г. Петропавловск, ул. Тухачевского, 46» предусмотрены вторым этапом капитального ремонта.

6.3 Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных и взрывоопасных ситуаций

Данный проект выполнен с учетом требований СП РК 2.02-101-2022 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

При проектировании рабочего проекта использован Закон Республики Казахстан «О гражданской защите» от 11 апреля 2014 года № 188-V, определяющий меры по защите населения, окружающей природной среды и объектов хозяйствования в случае чрезвычайных ситуаций.

На территории строительства отсутствуют взрывоопасные объекты.

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған. Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

В случае чрезвычайных ситуаций ликвидация производится учреждениями, осуществляющими деятельность по пожаротушению и проведению аварийно-спасательных работ, связанных с ликвидацией пожаров и других чрезвычайных ситуаций на территории объекта.

6.4 Оценка соответствия рабочего проекта санитарным правилам и гигиеническим нормам

Данный рабочий проект соответствует требованиям Санитарных правил:

«Санитарно-эпидемиологические требования к административным и жилым зданиям», утвержденные приказом Министра здравоохранения Республики Казахстан от 16 июня 2022 года № ҚР ДСМ-52;

«Санитарно-эпидемиологические требования к условиям труда и бытового обслуживания при строительстве, реконструкции, ремонте и вводе, эксплуатации объектов строительства», утвержденные приказом Министра здравоохранения Республики Казахстан от 16 июня 2021 года № ҚР ДСМ-49;

«Санитарно-эпидемиологические требования к обеспечению радиационной безопасности», утвержденные приказом Министра здравоохранения Республики Казахстан от 15 декабря 2020 года № ҚР ДСМ-275/2020.

6.5 Организация строительства

Перед началом работ выполняется комплекс подготовительных работ, направленных на обеспечение непрерывного цикла строительных работ.

До начала работ готовятся:

строительные материалы и конструкции;

вспомогательные устройства и приспособления;

механизмы и оборудование;

средства контроля качества работ.

До начала работ подрядчик согласовывает с заказчиком источники получения и изготовления материалов, полуфабрикатов и конструкций, условия и способы их поставки и знакомиться с их образцами.

Транспортирование материалов выполняется с соблюдением мер, исключающих возможность их повреждения.

Продолжительность капитального составляет 2 месяца.

Начало реализации рабочего проекта планируется в августе 2025 года, согласно письму заказчика.

6.6 Сметная документация

Территориальный район - 15.1 (г. Петропавловск, СКО).

Сметная документация разработана в соответствии с Нормативным документом по определению сметной стоимости строительства в Республики Казахстан, утвержденным приказом Комитета по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства Министерства по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 01 декабря 2022 года № 223-нк.

Сметная стоимость исчислена по нормам расхода ресурсов в текущем уровне цен декабря 2024 года с учетом общих положений по применению элементных сметных норм расхода ресурсов на строительные работы ЭСН РК 8.04-01-2023 и с учетом общих положений по применению единичных сметных цена на строительно-монтажные работы НДЦС РК 8-04-03-2024.

При составлении смет использованы:

сборники единичных сметных цена на строительно-монтажные работы, НДЦС РК 8.04-03-2024, выпуск 1;

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на строительные работы, ЭСН РК 8.04-01-2024 изменения и дополнения 1-37;

сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на монтажные работы, ЭСН РК 8.04-02-2024 изменения и дополнения 1-37;

сборники сметных цен в текущем уровне 2024 года на строительные материалы, изделия и конструкции, ССЦ РК 8.04-08-2024;

сборники сметных цен в текущем уровне 2024 года на инженерное оборудование объектов строительства, ССЦ РК 8.04-09-2024;

сборник сметных цен в текущем уровне 2024 года на эксплуатацию строительных машин и механизмов, СЦЭМ РК 8.04-11-2024;

сборник тарифных ставок в строительстве, СТС РК 8.04-07-2020;

сборник сметных цен в текущем уровне 2024 года на перевозку грузов для строительства, СЦПГ РК 8.04-12-2024.

Накладные расходы, определенные в соответствии с Нормативным документом по определению величины накладных расходов и сметной прибыли в строительстве;

сметная прибыль в размере 5 % от суммы прямых затрат и накладных расходов в соответствии с Нормативным документом по определению величины накладных расходов и сметной прибыли в строительстве.

Дополнительные затраты определены в следующих размерах:

затраты на организацию и управление строительством приняты согласно НДЦС РК 8.04-09-2024 табл. 1, п. 2.41 – 5,4 %.

Средства на непредвиденные работы и затраты в размере 3 % по графам 4-7 от итога глав 1-8 сметного расчета сводного сметного расчета стоимости строительства (п. 8.2.66.4а НДЦС РК 8.01-08-2024).

Технический надзор определен согласно нормативного документа - НДЦС РК 8.01-08-2024, изм. и доп., выпуск 30.

Авторский надзор определен согласно нормативного документа - НДЦС РК 8.01-08-2024, изм. и доп., выпуск 30.

Расчет проведения комплексной вневедомственной экспертизы проекта выполнен на основании приказа от 21 декабря № 780.

Сметная документация составлена ресурсным методом с использованием программного комплекса АВС4.kz /редакция 2025.5/ по выпуску сметной документации в текущем уровне цен декабря 2024 года.

Сметная стоимость строительства выполнена на 2025 год через индекс стоимости для строительства НДЦС РК 8.04-07-2024 на III квартал 2025 г. Кинд на III квартал 2025 г. Кинд - 1,0587.

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

7.1 Дополнения и изменения, внесенные в рабочий проект в процессе экспертизы

В процессе рассмотрения по замечаниям и предложениям ТОО «KAZENGINEERINGEXPERT» в рабочий проект «Капитальный ремонт жилого дома по адресу: СКО, г. Петропавловск, ул. Тухачевского, 46» внесены следующие изменения и дополнения:

<u>Сметная документация</u>

1.Сметы приведены в соответствие с откорректированным проектом.

2. В паспорте проекта экономические показатели исправлены по окончательной версии сметной документации.

7.2 Оценка принятых проектных решений

В соответствии с требованиями Правил определения общего порядка отнесения

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған. Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам, утвержденных приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 20 декабря 2016 года № 517, разработчиком установлен II (нормальный) уровень ответственности, не относящийся к технически сложным.

Рабочий проект разработан в соответствии с требованиями задания на проектирование.

Состав и комплектность представленной части рабочего проекта соответствуют требованиям СН РК 1.02-03-2022 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство».

Исходные данные содержат все необходимые данные для разработки рабочего проекта.

Строительные конструкции и материалы приняты: продукции отечественных товаропроизводителей, в соответствии с реализацией государственной программы импортозамещения. Материалы и оборудование, используемые для строительства должны быть сертифицированы и соответствовать стандартам Республики Казахстан.

Таблица 2

№ п/п	Раздел	Эксперт	Специализация эксперта	Номер аттестата	Результат
1	Инженерные сети и системы (по видам инженерных сетей и систем)	Мулькибаев К.Б.	Инженерные сети и системы (по видам инженерных сетей и систем)	KZ66VJE00007739	соответствует
2	Конструктивная часть	Сафарова Ш.Ж.	Конструктивная часть	KZ04VJE00023308	соответствует
3	Сметная документация	Синицын Ю.И.	Специальные разделы проектов	KZ73VJE00024297	соответствует
4	Санитарно-эпидемиологический раздел	Грачева О.Е.	Санитарно-эпидемиологический профиль	KZ34VJE00029170	соответствует

Таблица 3

Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Заявленные до экспертизы	Рекомендуемые к утверждению
1	Этажность здания	этаж	2	2
2	Общая площадь	$м^2$	306,2	306,2
3	Площадь застройки	$м^2$	208,63	208,63
4	Строительный объем	$м^3$	2913,41	2913,41
5	Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2025 г., в том числе: СМР, прочие затраты	млн. тенге млн. тенге млн. тенге	49,225 42,201 7,024	48,592 41,651 6,941
6	Продолжительность строительства	мес.	2	2

8. ВЫВОДЫ

1. С учетом внесенных изменений и дополнений рабочий проект «Капитальный ремонт жилого дома по адресу: СКО, г. Петропавловск, ул. Тухачевского, 46» соответствует требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған. Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

в Республике Казахстан, и рекомендуется к утверждению со следующими основными технико-экономическими показателями:

Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2025 г., – 48,592 млн. тенге

в том числе:

СМР, – 41,651 млн. тенге

прочие затраты – 6,941 млн. тенге

Продолжительность капитального ремонта – 2 мес.

2. Заказчику до начала реализации рабочего проекта получить необходимые согласования и заключения контрольно-надзорных органов и заинтересованных организаций.

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

4. Заказчику во исполнение пункта 5 Протокольного решения заседания Правительства Республики Казахстан от 2 февраля 2010 года № 17-56/005-1689, 05-12 при строительстве максимально использовать оборудование, материалы и конструкции отечественных товаропроизводителей.

5. Настоящее экспертное заключение выдано на основании исходных данных и утвержденных заказчиком материалов, достоверность которых гарантирована КГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог акимата города Петропавловска» в соответствии с условиями договора от 30 мая 2025 года № KazEE-0021-03.

8 ТҰЖЫРЫМДАР

1. «СҚО, Петропавл қ., Тухачевский к-сі, 46 мекенжайындағы тұрғын үйді күрделі жөндеу» жұмыс жобасына енгізілген өзгерістер мен толықтырулар есебімен Қазақстан Республикасының қолданыстағы нормативтік құқықтық актілері мен мемлекеттік нормативтік талаптарына сәйкес келеді және келесі экономикалық көрсеткіштерімен бекітілуге ұсынылады:

2025 жылы ағымдағы бағалармен алынған құрылыстың жалпы сметалық құны, – 48,592 млн. тенге

соның ішінде:

құрылысты-монтаждық жұмыстары – 41,651 млн. тенге

басқа шығындар – 6,941 млн. тенге

Күрделі жөндеудің ұзақтығы – 2 ай

2. Тапсырысшы жұмыс жобасын іске асыру басталғанға дейін бақылау қадағалау органдары мен мүдделі ұйымдарының қажетті келісімдері мен қорытындыларын алсын.

3. Тапсырысшы жобалау ұйымынан жұмыс жобасы бойынша құжаттаманы қабылдап алу кезінде оның осы сараптау қорытындысына сәйкес келетіндігін тексеруі тиіс.

4. Қазақстан Республикасы Үкімет отырысының 2010 жылғы 2 ақпандағы № 17-56/005-1689,05-12 хаттамалық шешімінің 5 тармағын орындау үшін тапсырысшы құрылыс салу кезінде отандық тауар өндірушілердің жабдықтарын, құрылыс материалдары мен құрастырмаларын пайдалансын.

5. Осы сараптама қорытындысының дұрыстылығы 2025 жылғы 30 мамырдағы № KazEE-0021-03 шарттың тәртібіне сәйкес «Петропавл қаласы әкімдігінің тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығы, жолаушылар көлігі және автомобиль жолдары бөлімі» КММ кепілдендірілген бастапқы мәліметтер және жобалау үшін тапсырысшымен берілген материалдар негізінде берілді.

Ссылка на окончательную версию ПСД:

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

https://peo.saraptama.kz/public/docs?key=9c1e4ae3-b1e9-4f68-9c97-e9ae019346f1

Дегтярёв В.В. (Директор)

Мулькибаев К.Б. (Эксперт)

Синицын Ю.И. (Эксперт)

Сафарова Ш. (Эксперт)

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесінен қалыптастырылған. Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

Грачева О.Е. (Эксперт)

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

Документ Id	09fc0c08-643b-444b-a019-3ed77af248e6
Номер и дата документа	KazEE-0022/25 от 18.06.2025
Электронные цифровые подписи документа	**Согласовано:** МУЛЬКИБАЕВ КАЕРБЕК БЕЙСЕНБЕКОВИЧ Товарищество с ограниченной ответственностью "KazEngineeringExpert" 2025.06.18 14:47:19 54A9ACD2AC6513267DE03FD4DF776008D54C0E72 СИНИЦЫН ЮРИЙ ИВАНОВИЧ Товарищество с ограниченной ответственностью "KazEngineeringExpert" 2025.06.18 14:54:20 35B89C537A7657693DF39987FB57CE84FC2FA78A САФАРОВА ШОЛПАН Товарищество с ограниченной ответственностью "KazEngineeringExpert" 2025.06.18 15:00:49 6B96423CF39DC646C5FC7274734D5889FE457265 ГРАЧЕВА ОЛЬГА ЕВГЕНЬЕВНА Товарищество с ограниченной ответственностью "KazEngineeringExpert" 2025.06.18 15:07:40 74C392D63E0C95A0584916EFD4A3B876E3C168C4 **Подписано:** ДЕГТЯРЁВ ВИКТОР ВЛАДИМИРОВИЧ Товарищество с ограниченной ответственностью "KazEngineeringExpert" 2025.06.18 15:10:28 5CACFF710B734EA3049F37A0A712D39FDB6858F2

Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 ЗРК от 7 января 2003 года N370-II «Об электронном документе и электронной цифровой подписи» равнозначен документу на бумажном носителе. Вы можете проверить подлинность электронного документа, отсканировав QR-код.

Құжат «Сарапшылық ұйымдар палатасы» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»