«Түркістан облысы, Жетісай ауданы, Жетісай қаласы, М.Әуезова көшесі бойында орналасқан 80 га жер телімінің ішінен І-Жоба көшесі бойынан 5 қабатты 20 пәтерлі тұрғын үйдің құрылысы. Тұрғын үй № 1 (сметалық құжаттаманы түзету)»
жұмыс жобасы бойынша

11.07.2025 ж. № ЮКПЭ-0027/25

ҚОРЫТЫНДЫ

(Оң)

ТАПСЫРЫСШЫ:
«Жетісай ауданының құрылыс, сәулет және қала құрылысы бөлімі» мемлекеттік мекемесі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Научно-производственно технический центр «САМИ» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

город Шымкент

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

АЛҒЫ СӨЗ

«Түркістан облысы, Жетісай ауданы, Жетісай қаласы, М.Әуезова көшесі бойында орналасқан 80 га жер телімінің ішінен І-Жоба көшесі бойынан 5 қабатты 20 пәтерлі тұрғын үйдің құрылысы. Тұрғын үй № 1 (сметалық құжаттаманы түзету)» жұмыс жобасы бойынша осы жиынтық қорытындыны «ЮКПроектЭкспертиза» ЖШС берді.

«ЮКПроектЭкспертиза» 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»

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

(Положительный)

№ ЮКПЭ-0027/25 от 11.07.2025 г.

по рабочему проекту
«Строительство 5-ти этажного 20-ти квартирного дома по ул. 1-Жоба в увеличенной территории 80,0 га, расположенной вдоль ул. М. Ауезова г.Жетысай, Жетысайского района, Туркестанской области. Жилой дом №1 (корректировка сметной документации)»

ЗАКАЗЧИК:
Государственное учреждение «Отдел строительства, архитектуры и градостроительства Жетысайского района»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью
«Научно-производственно технический центр «САМИ»

город Шымкент

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

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное заключение по рабочему проекту «Строительство 5-ти этажного 20-ти квартирного дома по ул. 1-Жоба в увеличенной территории 80,0 га, расположенной вдоль ул. М. Ауезова г.Жетысай, Жетысайского района, Туркестанской области. Жилой дом №1 (корректировка сметной документации)» выдано ТОО «ЮКПроектЭкспертиза».

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

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

1. НАИМЕНОВАНИЕ: рабочий проект **«Строительство 5-ти этажного 20-ти квартирного дома по ул. 1-Жоба в увеличенной территории 80,0 га, расположенной вдоль ул. М. Ауезова г.Жетысай, Жетысайского района, Туркестанской области. Жилой дом №1 (корректировка сметной документации)».**

Настоящее экспертное заключение является дополнением к ранее выданному ТОО «ЮКПроектЭкспертиза» экспертному заключению от 28.12.2017 года № ЮКПЭ-0223/17 на рабочий проект «Строительство 5-ти этажного 20-ти квартирного жилого дома по улице I-Жоба в увеличенной территории 80,0 га, расположенной вдоль улицы М.Ауезова города Жетысай, Мактааральского района, ЮКО (без наружных инженерных сетей). Жилой дом №1».

Сметная документация разработана без изменения проектных решений, ранее рассмотренного рабочего проекта «Строительство 5-ти этажного 20-ти квартирного жилого дома по улице I-Жоба в увеличенной территории 80,0 га, расположенной вдоль улицы М.Ауезова города Жетысай, Мактааральского района, ЮКО (без наружных инженерных сетей). Жилой дом №1», заключение ТОО «ЮКПроектЭкспертиза» от 28.12.2017 года № ЮКПЭ-0223/17.

2. ЗАКАЗЧИК: ГУ «Отдел строительства, архитектуры и градостроительства Жетысайского района».

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «Научно-производственно технический центр «Сами». Государственная лицензия № 16015758 от 13.10.2016 года, выданное ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля ЮКО». Акимат ЮКО. Приложение от 13.10.2016 года. Категория I.

ПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «Элит Проект Лтд». Государственная лицензия ГСЛ№07909 от 11.08.2021 года, выданные ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан». Акимат города Нур-Султан. Категория II.

ПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «888 GROUP». Государственная лицензия № 24032716 от 13.11.2024 года, выданные ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Астаны». Акимат города Астаны. Категория III.

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: государственные инвестиции.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1 Основание для разработки:

задание на проектирование, утвержден с руководителем ГУ «Отдел архитектуры, градостроительства и строительства Жетысайского района ЮКО» от 10.06.2025 года;

архитектурно-планировочное задание № 0032 от 14 апреля 2017 года, выданное Отдел архитектуры, градостроительства и строительства Мактааральского района;

решение акима города Жетысай № 22 от 17 января 2017 года, о предоставлении земельного участка на постоянное землепользование;

акт на право постоянного землепользования № 303015004 (кадастровый номер земельного участка 19-303-015-004) от 10.04.2017 года, выданным Мактааральским районным отделением департамента ЗК и ТОН - филиал НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по ЮКО;

акт выбора земельного участка для строительства 5-ти этажного 20-ти квартирного жилого дома по улице I-Жоба в увеличенной территории 80,0 га, расположенной вдоль улицы М.Ауезова города Жетысай, Мактааральского района, ЮКО (без наружных инженерных сетей). Жилой дом №1;

отчет об инженерно-геологических условиях заказ №4466, выполненный ТОО «Инженерные Изыскания» в 2017 году;

топографическая съемка, выполненная ТОО «Корпорация «Асыл-Строй» в 2017 году;

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

письмо ГУ «Отдел строительства, архитектуры и градостроительства Жетысайского района» №40 от 18.06.2025 года о том, что финансирование строительства 5-ти этажного 20-ти квартирного дома по ул. 1-Жоба в увеличенной территории 80,0 га, расположенной вдоль ул. М. Ауезова г.Жетысай, Жетысайского района, Туркестанской области. Жилой дом №1 (корректировка сметной документации) предусмотрено из областного бюджетного инвестиций на 2025-2026 годах;

письмо ГУ «Отдел строительства, архитектуры и градостроительства Жетысайского района» №40 от 18.06.2025 года о том, что начало строительства 5-ти этажного 20-ти квартирного дома по ул. 1-Жоба в увеличенной территории 80,0 га, расположенной вдоль ул. М. Ауезова г.Жетысай, Жетысайского района, Туркестанской области. Жилой дом №1 (корректировка сметной документации) запланировано в августе 2025 года.

6. Организация строительства

Согласно задание на проектирование продолжительность строительства составляет 2,0 месяца.

6.1 Сметная документация

Сметная документация разработана в соответствии с «Нормативным документом по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан», утвержденным приказом КДСиЖКХ МИИР РК от 01.12.2022 г. №223-нқ, на основании государственных сметных нормативов, задания на проектирования и принятых проектных решений в рабочем проекте «Строительство 5-ти этажного 20-ти квартирного дома по ул. 1-Жоба в увеличенной территории 80,0 га, расположенной вдоль ул. М. Ауезова г.Жетысай, Жетысайского района, Туркестанской области. Жилой дом №1 (корректировка сметной документации)».

Сметная стоимость строительства подлежит утверждению заказчиком в установленном законодательством порядке, для строительства объектов за счет бюджетных средств и иных форм государственных инвестиций в соответствии с «Правилами утверждения проектов (технико-экономических обоснований и проектно-сметной документации)», утвержденными приказом МНЭ РК от 02.04.2015 г. № 304, и является основанием для определения лимита средств заказчика (инвестора) на реализацию объектов строительства в соответствии с пунктом 14 «Нормативного документа по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан».

Стоимость выполненных и остаточных работ определена на основании разделительной ведомости выполненных и остаточных физических объемов работ без изменения проектных решений, ранее прошедших экспертизу. Разделительная ведомость выполненных и остаточных физических объемов работ утверждена заказчиком (Абиуллаев М. ГУ «Отдел строительства, архитектуры и градостроительства Жетысайского района»), и подписана техническим надзором Ахмедов К. ТОО «САЙРАМ ҚҰРЫЛЫС», подрядчиком ТОО «TURAN ENERGO GROUP» в лице директора Сапаралиев А.А. авторским надзором (ТОО «НПТЦ «САМИ») ответственным лицом авторского надзора, согласно приказу №5-Ө от 22.04.2019 года, Джанаев А.

Сметная документация выполненных работ составлена ресурсным методом с использованием программного комплекса АВС-4 (редакция 5.5.6) по выпуску сметной документации в текущих ценах 2017 года, ранее получившей положительное заключение экспертизы от от 28.12.2017г. № ЮКПЭ-0223/17.

Сметная документация на остаточные объемы составлена ресурсным методом с использованием программного комплекса АВС-4 (редакция 2025.4) по выпуску сметной документации в текущих ценах 2025 года.

При составлении смет использованы:

СН РК 1.02-03-2022 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектно-сметной документации на строительство».

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

НДЦС РК 8.04-09-2022 «Сметные нормы дополнительных затрат. Затраты на организацию и управление строительством».

НДЦС РК 8.04-03-2022 «Общие положения по применению единичных сметных цен на строительно-монтажные работы».

ЭСН РК 8.04-01-2024 «Общие положения по применению элементных сметных норм на строительные работы».

ЭСН РК 8.04-02-2024 «Общие положения по применению элементных сметных норм на монтаж оборудования».

ЭСН РК 8.04-02-2022 «Общие положения по применению элементных сметных норм на монтаж оборудования».

ЭСН РК 8.05-01-2022 «Общие положения по применению элементных сметных норм на ремонтно-строительные работы».

ЭСН РК 8.04-03-2022 «Общие положения по применению элементных сметных норм на пусконаладочные работы».

НДЦС РК 8.01-05-2022 «Методические рекомендации по расчету сметных цен на строительные ресурсы и сметных цен на перевозки грузов для строительства».

Нормативные документы по ценообразованию и сметам. Изменения и дополнения. Выпуск 42. НДЦС РК 8.04-07-2024 «Индексы стоимости для строительства»

СН РК 8.02-17-2006 «Инструкция о порядке составления сводной сметы на ввод объектов в эксплуатацию (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.08.2020 г.)».

В сметной стоимости строительства учтены дополнительные затраты:

- в главу 8 «Затраты на организацию и управление строительством» включено средства на покрытие общеплощадочных затрат, связанных с организацией и управлением строительно-монтажными работами на строительной площадке в целом по стройке, и дополнительных затрат, связанных с решениями проекта организации строительства;
- сметная прибыль в размере 5% от сметной стоимости строительно-монтажных работ;
- средства на непредвиденные работы и затраты в размере 3% от стоимости строительно-монтажных работ по главам 1-8 сводного сметного расчета стоимости строительства;

Сметная стоимость строительства выполненных работ определена в ценах 2017 года с учетом заделов по годам строительства ранее рассмотренной сметной документации (заключение № ЮКПЭ-0223/17 от 28.12.2017 года).

Сметная стоимость остаточных объемов работ определена в ценах 2025 года.

Налог на добавленную стоимость (НДС) принят в размере, устанавливаемом законодательством Республики Казахстан на период, соответствующий периоду строительства, от сметной стоимости строительства.

Доля казахстанского содержания материалов, изделий и оборудования, использованного в рабочем проекте составляет 100%.

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

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

В процессе рассмотрения по замечаниям и предложениям ТОО «ЮКПроектЭкспертиза» в рабочий проект Строительство 5-ти этажного 20-ти квартирного дома по ул. 1-Жоба в увеличенной территории 80,0 га, расположенной вдоль ул. М. Ауезова г.Жетысай, Жетысайского района, Туркестанской области. Жилой дом №1 (корректировка сметной документации) внесены следующие изменения и дополнения:

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

1) затраты на ПИР и экспертизу по ранее утвержденному рабочему проекту включены в выполненные работы, согласно письму заказчика № 1-02/392 от 20.05.2025 года.

2) затраты на инжиниринговые услуги по ранее утвержденному рабочему проекту включены в выполненные работы, согласно письму заказчика № № 1-02/392 от 20.05.2025 года.

3) объёмы и виды работ приведены в соответствие с ведомостью остаточных физических объемов работ.

7.2 Оценка принятых решений

В соответствии с Правилами определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологический сложным объектам, утвержденным приказом Министерства национальной экономики Республики Казахстан от 28.02.2015 года №165, разработчиком проекта установлен II уровень ответственности (технический не сложный).

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

После внесения изменений и дополнений основные технико-экономические показатели сложилось следующим образом:

Таблица №1

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатели	
			Заявл. до эксп.	Реком. к утверж.
1	Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2017-2025 годов, в том числе: СМР оборудование прочие	млн.тенге	228,170 187,076 4,275 36,819	228,214 187,114 4,275 36,825
2	Из них: Общая сметная стоимость выполненных работ в текущих ценах 2022 года, всего в том числе: СМР оборудование прочие	млн.тенге	177,606 146,661 2,960 27,985	177,606 146,661 2,960 27,985
3	Общая сметная стоимость остаточных работ в текущих ценах 2025 года, в том числе: СМР оборудование прочие	млн.тенге	50,564 40,415 1,315 8,834	50,608 40,453 1,315 8,840
4	Продолжительность строительства	месяц	2,0	2,0

8. ВЫВОДЫ

8.1. С учетом внесенных изменений и дополнений рабочий проект **«Строительство 5-ти этажного 20-ти квартирного дома по ул. 1-Жоба в увеличенной территории 80,0 га, расположенной вдоль ул. М. Ауезова г.Жетысай, Жетысайского района, Туркестанской области. Жилой дом №1 (корректировка сметной документации)».** Корректировка сметной документации соответствует требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется для утверждения в установленном порядке:

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

1.	Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2017-2025 годов,	228,214 млн. тенге
	в том числе: СМР	187,114 млн. тенге
	оборудование	4,275 млн. тенге
	прочие	36,825 млн. тенге
2.	Из них: Общая сметная стоимость выполненных работ в текущих ценах 2022 года,	177,606 млн. тенге
	всего в том числе: СМР	146,661 млн. тенге
	оборудование	2,960 млн. тенге
	прочие	27,985 млн. тенге
3.	Общая сметная стоимость остаточных работ в текущих ценах 2025 года,	50,608 млн. тенге
	в том числе: СМР	40,453 млн. тенге
	оборудование	1,315 млн. тенге
	прочие	8,840 млн. тенге
4.	Продолжительность строительства	2,0 месяцев

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

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

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

8. ТҰЖЫРЫМДАР

8.1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, **«Түркістан облысы, Жетісай ауданы, Жетісай қаласы, М.Әуезова көшесі бойында орналасқан 80 га жер телімінің ішінен І-Жоба көшесі бойынан 5 қабатты 20 пәтерлі тұрғын үйдің құрылысы. Тұрғын үй № 1 (сметалық құжаттаманы түзету)».** Сметалық құжаттаманы түзету ЖЖ нормативтердің талаптарына сәйкес келеді және белгіленген тәртіппен бекіту үшін ұсынылады: млн. теңге

1.	2017-2025 жылдардағы ағымдағы бағалардағы құрылыстың жалпы сметалық құны	228,214 млн. теңге
	оның ішінде: құрылыс-монтаж жұмыстары	187,114 млн. теңге
	құрал жабдықтар	4,275 млн. теңге
	өзге де шығындар	36,825 млн. теңге
2.	Олардың ішінде: 2022 жылдың ағымдағы бағаларында орындалған жұмыстардың жалпы сметалық құны	177,606 млн. теңге
	барлығы оның ішінде: құрылыс-монтаж жұмыстары	146,661 млн. теңге
	құрал жабдықтар	2,960 млн. теңге
	өзге де шығындар	27,985 млн. теңге
3.	2025 жылдың ағымдағы бағалардағы қалдық жұмыстардың жалпы сметалық құны	50,608 млн. теңге
	оның ішінде: құрылыс-монтаж жұмыстары	40,453 млн. теңге
	құрал жабдықтар	1,315 млн. теңге
	өзге де шығындар	8,840 млн. теңге
4.	Құрылыстың ұзақтығы	2,0 ай

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

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

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

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

Койгелдиева С.С. (Директор)

Койгелдиева С.С. (Директор)

Шойманова Т.Б. (Эксперт)

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

Документ Id	cc2df017-64b8-4c03-976f-6844b228bc50
Номер и дата документа	ЮКПЭ-0027/25 от 11.07.2025
Электронные цифровые подписи документа	**Согласовано:** КОЙГЕЛДИЕВА САЛТАНАТ СЫПАБЕКОВНА Товарищество с ограниченной ответственностью "ЮКПроектЭкспертиза" 2025.07.11 21:15:49 5A89032306490CC951F923C99374F3824D6345D9 ШОЙМАНОВА ТАЛЖАН БАЛГАБАЕВНА Товарищество с ограниченной ответственностью "ЮКПроектЭкспертиза" 2025.07.11 21:16:34 2EBE6B4B3C2D685B1246B629AD246E050100FC99 **Подписано:** КОЙГЕЛДИЕВА САЛТАНАТ СЫПАБЕКОВНА Товарищество с ограниченной ответственностью "ЮКПроектЭкспертиза" 2025.07.11 21:17:47 5A89032306490CC951F923C99374F3824D6345D9

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