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

«Қостанай қаласы, Баймағамбетов көшесі, 185 үй мекенжайындағы көппәтерлі тұрғын үйдің қасбеті мен шатырын күрделі жөндеу» жұмыс жобасы бойынша

11.07.2025 ж. № ADALS-0018/25

ҚОРЫТЫНДЫ

(Оң)

ТАПСЫРЫСШЫ:
«Қостанай қаласы әкімдігінің тұрғын үй қатынастары бөлімі» мемлекеттік мекемесі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Стройинформ-2» ЖШС

город Шымкент

АЛҒЫ СӨЗ

«Қостанай қаласы, Баймағамбетов көшесі, 185 үй мекенжайындағы көппәтерлі тұрғын үйдің қасбеті мен шатырын күрделі жөндеу» жұмыс жобасы бойынша осы жиынтық қорытындыны «Adal Saraptama» ЖШС берді.

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

САРАПТАМА ҰЙЫМДАРЫНЫҢ ПАЛАТАСЫ
ПАЛАТА ЭКСПЕРТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

(Положительный)

№ ADALS-0018/25 от 11.07.2025 г.

по рабочему проекту
«Капитальный ремонт фасада и кровли многоквартирного жилого дома по ул.Баймагамбетова №185 в городе Костанай, Костанайской области»

ЗАКАЗЧИК:
Государственное учреждение
«Отдел жилищных отношений акимата города Костаная»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «Стройинформ-2»

город Шымкент

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

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное заключение по рабочему проекту «Капитальный ремонт фасада и кровли многоквартирного жилого дома по ул.Баймагамбетова №185 в городе Костанай, Костанайской области» выдано ТОО «Adal Saraptama».

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

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

1. НАИМЕНОВАНИЕ: рабочий проект **«Капитальный ремонт фасада и кровли многоквартирного жилого дома по ул.Баймагамбетова №185 в городе Костанай, Костанайской области».**

Настоящее заключение выполнено согласно договору № ADALS-0018-01 от 12.06.2025 года на экспертизу рабочего проекта между ТОО «Adal Saraptama» и ГУ «Отдел жилищных отношений акимата города Костаная» в соответствии с письмом №723 от 04.06.2025 года.

2. ЗАКАЗЧИК: ГУ «Отдел жилищных отношений акимата города Костаная».

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «Стройинформ-2». Государственная лицензия ГСЛ № 016152 от 15.12.2015 года, выданные ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля города Алматы». Акимат города Алматы. Категория II.

ПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «АрхиСтрой Холдинг». Государственная лицензия КСЛ №II-01296 от 21.11.2024 года. Приложения к лицензии №001 от 21.11.2024 года выданные ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Астаны» Акимата города Астаны. Категория II.

ПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «PROTECHNO BIM». Государственная лицензия №23022349 от 12.10.2023 года, выданные ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля Карагандинской области» Акимат Карагандинской области. Категория III.

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Государственные инвестиции.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1 Основание для разработки:

задание на проектирование, утвержденное руководителем ГУ «Отдел жилищных отношений акимата города Костаная» от 07.04.2025 года;

дефектный акт, утвержденные утвержденное руководителем ГУ «Отдел жилищных отношений акимата города Костаная» от 07.04.2025 года;

технический паспорт от 18.03.2014 года;

письмо ГУ «Отдел жилищных отношений акимата города Костаная» №726 от 04.06.2025 года о том, что финансирование капитального ремонта фасада и кровли многоквартирного жилого дома по ул.Баймагамбетова №185 в городе Костанай, Костанайской области предусмотрено из местного бюджета;

письмо ГУ «Отдел жилищных отношений акимата города Костаная» №725 от 04.06.2025 о том, что начало капитального ремонта фасада и кровли многоквартирного жилого дома по ул.Баймагамбетова №185 в городе Костанай, Костанайской области предусмотрено в мае 2026 года.

справка ГУ «Отдел жилищных отношений акимата города Костаная» №724 от 04.06.2025 года о расстояние до мусорного полигона.

5.2 Согласования и заключения заинтересованных организаций:

техническое обследование состояния многоквартирного здания жилого дома по адресу: РК, Костанайская область, город Костанай, улица Баймагамбетова 185 от 2024 года, выполненные ТОО «Алаш Құрылыс Батыс».

5.3 Перечень документации, представленной на экспертизу.

Альбом 1. Архитектурно-строительная часть.
Альбом 2. Фасадное освещение.
Альбом 3. Электрооборудование.
Альбом 4. Молниезащита.
Том I. Пояснительная записка.
Том II. Паспорт проекта.

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

Том III. Проект организации строительства
Том IV. Сметная документация.

5.4. Цель и назначение объекта строительства.

Создание условия для жителей многоквартирного жилого дома по адресу: РК, Костанайская область, город Костанай, улица Баймагамбетова 185, соответствующих требованиям стандарту РК.

5.5. Существующее положение

Обследование выполнено в соответствии с указаниями:

1) Обследование объекта проводилось в соответствии СП РК 1.04-102-2012 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений».

2) Характер работ - детальное, инструментально-визуальное обследование.

3) Методика обследования определялась в соответствии с СП РК 1.04-101-2012 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений».

Многоквартирный жилом дом - пятиэтажный, с подвалом, несложной прямоугольной формы в плане с размерами в осях «А-Г» и «1-7» - 12,00х34,10 м.

Высота подвала от пола до потолка 2,50 метр.

Высота квартиры от пола до потолка 2,50 метр.

Год постройки – 1965 г.

Технико-экономические показатели.

Площадь застройки – 497,90 м2 ;

Объем здания – 6628,0 м3 ;

Общая площадь – 1734,50 м2 ;

Этажность – 4.

Основные конструкции и конструктивные элементы здания:

Конструктивный тип здания жесткая с наружными и внутренними несущими кирпичными стенами, которые передается нагрузка от перекрытий. Конструктивные схемы жесткие. Основанием под подошвы фундамента служит местный грунт.

Фундаменты - под наружными и внутренними несущими стенами: ленточные, из сборных бетонных блоков ФБС толщ-600 и 400мм.

Наружные стены - выполнены из силикатного кирпича 250х120х65 (ГОСТ 379-95) марки СУР 100/25 на цементно-песчаном растворе толщиной 640 мм.

Внутренние несущие и самонесущие стены - выполнены из силикатного кирпича 250х120х65 (ГОСТ 379-95) марки СУР 100/25 на цементно-песчаном растворе толщиной 380.

Перегородки из силикатного кирпича 250х120х65 (ГОСТ 379-95) марки СУР 100/25толщиной 120 мм.

Перемычки - сборные железобетонные.

Покрытие - сборные железобетонные многопустотные плиты, монтированные в продольном и поперечном направлении, сопряжением на наружные и внутренние несущие стены.

Крыша и кровля - чердачная четырехскатная, из деревянных наслонных стропильных систем, стойки из бруса сечением 100х100мм., прогоны из бруса сечением 150х100мм., конек из бруса сечением 90х120мм., стропила из бруса сечением 150х50мм., обрешетка из бруса сечением 50х50мм (шаг обрешеток - 750мм), с покрытием из асбестоволнистых листов по деревянным наслонным стропилам, без наружного неорганизованного стока атмосферных вод.

Покрытие полов - в лестничном площадке из бетона.

Оконные блоки - внутри квартиры из ПВХ, в лестничном площадке деревянные.

Дверные блоки - наружные металлические, в лестничном площадке металлические.

Внутренняя отделка - известковая и масляная окраска по штукатурке водными составами, а также облицовка из керамических плит.

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

Основной задачей технического обследования, является:

- выявление технического состояния несущих и ограждающих конструктивных элементов, и их соответствия современным нормативным требованиям;
- описание общего состояния здания по внешнему осмотру с фотографиями фасадов с указанием поврежденных конструкций;
- определение конструктивной целостности здания с учетом выявленных в ходе технического обследования дефектов и повреждений;
- составление заключения об оценке технического состояния здания, по визуальному осмотру и инструментальных обмеров с фотографиями конструкций.

Техническое освидетельствование строительных конструкций

Техническое освидетельствование строительных конструкций производилось согласно с СП РК 1.04-101-2012 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений», визуально и инструментально (техническими инструментами и фотоприборами).

Для оценки технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений выполнено визуальное обследование с выборочной графической и фотографической фиксацией.

Результаты обследования

Крыша, кровля.

1) кровельное покрытие выполнено из асбестоцементного листа(шифера), по обрешетке из обрезных досок различного сечения 30Х120мм. 30х100мм. Стропила опираются на мауэрлат, сечением 100х100. На момент обследования кровля здания не отвечает своим требованиям и находится в аварийном состоянии. Основным дефектом кровли является повреждения защитного покрытия конька на всем протяжении кровли, многочисленные механические повреждения асбестоцементного листа, видимые зазоры в стыках как самих листов, так и примыкании к деревянным элементам крыши. По всему периметру примыкания кровли к карнизной части выявлены большие сквозные зазоры. Деревянные элементы крыши частично разрушены, имеются многочисленные обрушения кровли.

На момент обследования были выявлены следующие дефекты кровельного покрытия в здании:

Не герметичные кровельные покрытие, следы протечек атмосферных осадков;

- Разрушение и трещины асбестоцементных листов;
- Разрушение и отсутствие коньков; Причины вышеперечисленных моментов:
- Атмосферные воздействия;
- Физический и моральный износ кровельных покрытии;
- Ослабление крепление в местах соединении асбестоцементных листов;
- Не устойчивость к погодным условиям;

2) оконные блоки в лестничной площадке деревянные, обнаружены дефекты и повреждения в виде оседания или неплотного притвора оконных полотен по периметру коробки, неисправности и частичной утери приборов, расшатывания полотен и коробок, поражения гнилью и жучком. оконные блоки в балконе из ПВХ, обнаружены дефекты и повреждения в виде оседания или неплотного притвора оконных полотен по периметру коробки, неисправности и частичной утери приборов, расшатывания полотен и коробок, квартирные оконные блоки в удовлетворительном состоянии;

Выводы рекомендации:

1) Восстановить работы разрушенного бетонного материала лестничной клетки и полов;.

2) Произвести косметический ремонт подъезда (покрасочные и штукатурномалярные работы;

3) Замена деревянных оконных проемов на металлопластиковые на лестничных площадках и жилого здания согласно с требованиями СН РК 2.04-04-2011 «Тепловая защита зданий»;

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

4) Выполнить устройство утеплителя на фасаде и обшить фасад и цоколь из Линеарной панели;

5) Полная замена покрытия кровли из асбест волнистого листа с деревянными конструкциями на покрытие кровли из металлочерепицы с деревянными конструкциями;

6) Замена утеплителя покрытия;

7) устройство металлических ограждений кровли;

8) устройство дверей выхода на чердак;

9) устройство водосточного желоба;

10) обшивка профнастилом вентиляционных шахт;

11) устройство зонта над вент.шахтами;

12) устройство противопожарных стен в кровле;

13) устройство системы электроосвещение фасада;

14) устройство молниезащиты.

Выявленные дефекты и повреждения устранить согласно ведомости дефектов и рекомендациям настоящего технического заключения.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства:

Природно-климатические условия района строительства.

Согласно НТП РК 01-01-3.1 (4.1)-2017 «Нагрузки и воздействия»

Район строительства относится по СП РК 2.04-01-2017 к IВ климатическому району.

Климатическая характеристика района строительства:

Температура воздуха наиболее холодной пятидневки обеспеченностью - 31,5 ºС;

Температура воздуха наиболее холодных суток обеспеченностью - 37,6 ºС;

Нормативное значение снеговой нагрузки на 1 м2 согласно СП РК 2.04.01-2017, таблица № 4 составляет 1,20 кПа (120 кгс/м^2) – (II снеговой район).

Среднегодовая скорость ветра составляет – 4,4 м/сек.

Согласно СП РК 2.04.01-2017 по ветровому районированию исследуемая территория относится к III району.

Нормативное значение ветрового давления составляет 0,38 кПа (38 кгс/м^2).

6.2 Проектные решения

6.2.1 Архитектурно- строительные решения.

Объемно-планировочные решения разработаны согласна задания на проектирование и в соответствии с требованиями СН РК 3.02-37-2013 «Крыши и кровли», СН РК 5.03-07-2013 «Несущие и ограждающие конструкции», СП РК 5.03-107-2013 «Несущие и ограждающие конструкции», СП РК 2.01-101-2013 «Защита строительных конструкций от коррозии», СН РК 2.01-01-2013 «Защита строительных конструкций от коррозии», СП РК 2.02-101-2014 «Пожарная безопасность зданий и сооружений», требованиям по энергоэффективности и тепловой защите зданий в соответствий СН РК 2.04-21-2004 «Энергопотребление и тепловая защита гражданских зданий», СН РК 2.04-01-2009 «Нормы теплотехнического проектирования гражданских и промышленных зданий (сооружений) с учетом энергосбережения».

При капитальном ремонте предусмотрены следующие виды работ:

1) устройство отделки фасада из линеарной панель утеплителем из минераловатных плит ISOVER OL-E, плотностью 100кг/м^3, толщиной 100 мм;

2) устройство отделки цоколя из линеарной панель.

3) замена деревянных оконных блоков (в подъезде) и витражи (на балконе) на ПВХ по ГОСТ 30674-99 и установка оцинкованного стального отлива шириной 200 мм, толщиной 0,7 мм;

4) крыша - чердачная, вентилируемая с наружным организованным водостоком;

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

5) кровля - металлочерепица по деревянной стропильной системе. Стропильная система принята с двухрядным расположением внутренних опор и прогонов, стропильная система - подкосная.

6) выполнена утеплитель покрытий из ISOVER OL-P, плотностью 200кг/м^3, толщиной 200 мм;

7) устройство слухового окна, ограждение, водостока.

8) установка люка на чердак.

Защита строительных конструкций от коррозии.

Защита строительных конструкций от коррозии разработана в соответствии с требованиями СП РК 2.01-101-2013 «Защита строительных конструкций от коррозии».

Закладные детали покрыть слоем цементно-песчаного раствора толщиной 10 мм.

Антикоррозийную защиту всех металлических элементов производить эмалью ПФ-115 ГОСТ 6465-76 за 2 раза по грунтовке ГФ 021 ГОСТ 25129-82.

Для биологической защиты деревянные конструкции обработать согласно требовании СП РК 2.01-101-2013, антисептической пастой М100 с нанесением пасты на поверхность древесины краскопультом. При этом расход сухой соли антисептика (фтористый натрий) должен не менее 100 г/м^2 обрабатываемой поверхности.

Гидроизоляция, пароизоляция.

Горизонтальная гидроизоляция выполнена из двух слоев гидроизола ГИ-Г ГОСТ 7415-86 на битумной мастике МБК-Г-65 ГОСТ 2889-82.

В покрытии по плите пароизоляция в 1 слой гидроизола (пергамина) на битумной мастике с последующей прокладкой утеплителя.

6.2.2 Инженерное обеспечение, сети и системы

Электротехнические решения

Фасадное освещение

Рабочий проект фасадного освещения жилого дома разработан на основании задания проектирование, а также ночного вида освещения фасадов эскизного проекта. Проектом предусматривается фасадное электроосвещение жилого дома.

Рабочий проект электроосвещения выполнен по III-ой категории надежности электроснабжения. Ящик управление освещением (ЯУО -9601) и (ЩР) установлены в помещении электрощитовой. Кабельные линии освещения проложить в трубах ПВХ. Прокладку выполнить от ЯУО и ЩР до светильников 3-и жильными кабелями марки АсВВГнг -LS- расчетного сечения. Системы наружной подсветки здания, приняты светильники на рабочее напряжение 380/220 В.

Для защиты от поражения электрическом током все металлические части (не токоведущие) светильников которые могут оказаться под напряжением в следствии повреждения изоляции, система заземления принята TN-S.

Основные технические показатели:

Категория надежности электроснабжения - III.

Напряжение питающей сети - 380/220В.

Общая установленная мощность электроосвещения - 0,3 кВт.

Электрооборудование

Рабочий проект электрооборудование жилого дома разработан на основании задания проектирование. Проектом предусматривается электрообогрев водосточных воронок на кровле жилого дома.

Рабочий проект электрооборудование выполнен по III-ой категории надежности электроснабжения. Щит обогрева воронок (ЩОВ) установлен в помещении электрощитовой.

Кабельные линии проложить в трубах ПВХ. Прокладку выполнить от ЩОВ до обогрева воронок 3-х жильными кабелями марки ВВГнг -LS- расчетного сечения.

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

Для защиты от поражения электрическом током все металлические части (не токоведущие) светильников которые могут оказаться под напряжением в следствии повреждения изоляции, система заземления принята TN-S.

Основные технические показатели:

Категория надежности электроснабжения - III.

Напряжение питающей сети - 380/220В.

Общая установленная мощность электрообогрева - 1,98 кВт.

Молниезащита.

Рабочий проект разработан на основании:

- задания на проектирование утвержденные заказчиком ГУ «Отдел жилищных отношений акимата города Костаная» от 07.04.2025 года;
- договора заключенного с заказчиком за №112 от 07.04.2025 года;
- нормативно-технической документации действующей на территории Республики Казахстан, СП РК 2.04-103-2013 «Устройство молниезащиты зданий и сооружений» и ПУЭ РК.

Для защиты здания от прямых ударов и вторичных проявлений молнии выполнено устройство молниезащиты.

В качестве молниеприемника служит металлическая сетка, уложенная на кровле здания из стали круглой ∅6 мм и металлическая кровля.

Токоотводы, прокладываемые по наружной стене здания расположить не ближе чем в 3,0 м от входов в местах, не доступных для прикосновения людей. В качестве токоотводов используется сталь круглая диаметром 10 мм.

В качестве заземлителей защиты от прямых ударов молнии использовать искусственный контур заземления, состоящий из круглой стали диаметром 16 мм, длиной 3,0 м, соединенные между собой стальной полосой 40х4, проложенные на расстоянии 1,0 м от фундамента здания. К заземлителю присоединяется металлическая сетка, уложенная на кровлю. Соединение кровли с заземлителем выполнить с помощью сварки.

Траншеи для горизонтальных заземлителей должны заполняться однородным грунтом, не содержащим щебень и строительный мусор. Сварка швов ручная электродуговая длина шва не менее 75 мм.

Сопротивление растеканию тока заземляющего устройства не должно превышать 10 Ом. Требуемое сопротивление должно быть обеспечено в любое время года. Удельное сопротивление грунта 100 Ом*м (суглинок).

Все соединения в устройствах заземления и зануления выполнить сваркой. Молниеприемник, молниеотводы, токоотводы для предохранения от коррозии окрасить черной эмалью ПФ-115 ГОСТ 6465-76 за два раза.

Монтаж молниезащиты и заземляющих устройств производить в соответствии с действующими ПУЭ и СН РК. Все металлические нетоковедущие части оборудования должны быть занулены.

Во время грозы работы на устройствах молниезащиты и вблизи них не производить.

6.3 Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных и взрывопожароопасных ситуаций

Противопожарные мероприятия предусмотрены в соответствии СП РК 2.02-101-2014 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

Несущие и ограждающие конструкции здания обеспечивают необходимую степень огнестойкости.

Класс здания - II.

Степень огнестойкости - II.

Пути эвакуации решены в соответствии с требованиями «Правил пожарной безопасности в Республике Казахстан».

Эвакуация людей в пределах здания предусмотрен выход на прилегающую территорию. Двери открываются по ходу эвакуации из здания.

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

Электропроводка во всех помещениях предусмотрена скрытой.

В качестве противопожарных мероприятий рассматривается запрет на сжигание мусора, сухой травы и листьев на прилегающей территории.

6.4 Оценка соответствия проекта санитарным правилам и гигиеническим нормам

В соответствующих разделах проведена корректировка.

Рабочий проект соответствует требованиям СП «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям труда и бытового обслуживания при строительстве, реконструкции, ремонте и вводе, эксплуатации объектов строительства» приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 февраля 2015 года № 177, СП «Гигиенические нормативы к физическим факторам, оказывающим воздействие на человека» утвержденные приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 февраля 2015 года № 169.

6.5 Организация строительства

Расчет продолжительности строительства капитального ремонта выполнен согласно п.1.9. «Пособие по определению продолжительности строительства зданий и сооружений (к СН РК 1.03-02-2014)».

В связи с чем продолжительность строительства объекта определена по показателям исходя из нормативных трудозатрат для выполнения проектных объемов строительно-монтажных работ, подсчитанных в локальных сметах.

Продолжительность капитального ремонта принята 4,0 месяца.

Капитальный ремонт предусмотрено в мае 2026 года.

6.6 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.

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».

Сметная документация составлена ресурсным методом с использованием программного комплекса АВС-4 (редакция 2025.6) 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».

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».

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

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 определена в ценах 2025 года. Переход к прогнозной сметной стоимости строительства на 2025-2026 гг. выполнен с учетом норм задела объема инвестиций по годам строительства, прогнозного уровня инфляции, установленного согласно приложению 1 «Прогноз социально-экономического развития Республики Казахстан на 2025-2026 годы», протокол заседания Правительства Республики Казахстан от 24 августа 2021 года № 27 (с изменениями от 05.04.2022г.).

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 «Adal Saraptama» в рабочий проект «Капитальный ремонт фасада и кровли многоквартирного жилого дома по ул.Баймагамбетова №185 в городе Костанай, Костанайской области» внесены следующие изменения и дополнения:

<u>Раздел архитектурно-строительные решения</u>

1) актуализирован все ссылки на нормативные документы согласно перечня действующих нормативов на январь 2020 года;

2) в общих данных откорректирована недействующие СНиПы и ГОСТы на действующие СН РК, СП РК и ГОСТы РК;

3) состав проекта исправлено;

4) нормы продолжительности строительства выполнены согласно действующим нормативным документам СН РК 1.03-01-2016, СН РК 1.03-02-2014, СП РК 1.03-101-2013, СП РК 1.03-102-2014;

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

5) проектом предусмотрен указать марки, основные параметры, технические характеристики, обозначения стандарта, позволяющие однозначно идентифицировать заложенный в проекте материал согласно п.50 Приказа 249 НДОСС РК.

6) паспорт проекта представлена согласно СН РК 1.02-03-2011 форма Ф-4;

7) впыполнено расход оконного слива. выполнено узлы примыкание окон, дверей и козырька;

8) выполнено противопожарные отсечки;

9) все металлический элементы окрашено эмалью.

Раздел фасадное освещение

1) название рабочего проекта на титульном листе и в основных надписях/угловой штамп на чертежах указаны согласно задания на проектирование.

2) на планах электроосвещения указаны привязочные размеры светильников.

3) выполнен боковой штамп согласования со смежными разделами.

4) спецификация оборудования откорректировано согласно внесенным изменениям.

Раздел молниезащита.

1) выполнен боковой штамп согласования со смежными разделами.

2) название рабочего проекта на титульном листе и в основных надписях/угловой штамп на чертежах указаны согласно задания на проектирование.

3) условные графические обозначения на планах сетей принято согласно ГОСТ 21.210-2014

4) спецификация оборудования откорректировано согласно внесенным изменениям.

Раздел электрооборудование

1) выполнен боковой штамп согласования со смежными разделами.

2) название рабочего проекта на титульном листе и в основных надписях/угловой штамп на чертежах указаны согласно задания на проектирование.

3) спецификация оборудования откорректировано согласно внесенным изменениям.

Раздел сметная документация

1) откорректирована стоимость проектных работ и стоимость экспертизы, принята по расчету;

2) расценки и объемы работ в локальных сметах приведены в соответствие с откорректированной по замечаниям ведомостью 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 (нормального) уровня ответственности, не относящиеся к техническим сложным.

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

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

Состав и комплектность представленных материалов соответствуют требованиям

СН РК 1.02-03-2011 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство».

Проектные решения с учетом внесенных изменений по разделу 7.1 соответствуют государственным нормативным требованиям и функциональному назначению объекта.

Рабочий проект соответствует Санитарным правилам «Санитарно-эпидемиологические требования по установлению санитарно-защитной зоны производственных объектов» утвержденным приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 20 марта 2015 года №237.

Санитарным правилам «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям труда и бытового обслуживания при строительстве, реконструкции, ремонте и вводе,

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

эксплуатации объектов строительства» утвержденным приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 февраля 2015 года № 177.

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

Таблица №1

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			Заявленные	Реком. утверж.
1	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2025-2026 годов, в том числе: СМР прочие из них по годам: на 2025 год (ПИР и экспертиза) на 2026 год	млн.тенге	111,141 98,121 13,020 1,213 109,928	110,404 91,491 18,913 4,491 105,913
2	Продолжительность строительства	месяц	4,0	4,0

8. ВЫВОДЫ

8.1. С учетом внесенных изменений и дополнений рабочий проект **«Капитальный ремонт фасада и кровли многоквартирного жилого дома по ул.Баймагамбетова №185 в городе Костанай, Костанайской области» соот**ветствует требованиям государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется для утверждения в установленном порядке со следующими основными технико-экономическими показателями:

1. Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2025-2026 годов, — 110,404 млн. тенге
   в том числе: СМР — 91,491 млн. тенге
   прочие — 18,913 млн. тенге
   из них по годам: на 2025 год (ПИР и экспертиза) — 4,491 млн. тенге
   на 2026 год — 105,913 млн. тенге
2. Продолжительность строительства — 4,0 месяца

8.2. Настоящее экспертное заключение выдано на основании исходных данных и утвержденных заказчиком материалов для проектирования, достоверность которых гарантирована ГУ «Отдел жилищных отношений акимата города Костаная» в соответствии с условиями договора № ADALS-0018-01 от 12.06.2025 года.

8.3. При предоставлении на утверждение и выдаче разрешения на производство работ рабочий проект подлежит проверке на соответствие его с настоящим заключением экспертизы.

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

8. ТҰЖЫРЫМДАР

«Қостанай қаласы, Баймағамбетов көшесі, 185 үй мекенжайындағы көппәтерлі тұрғын үйдің қасбеті мен шатырын күрделі жөндеу» жұмыс жобасын сараптаманың ескертпелері мен ұсыныстарымен енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, Қазақстан Республикасында қолданылатын мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келетіндіктен, төмендегі негізгі техника-экономикалық көрсеткіштерімен белгіленген тәртіппен бекітуге ұсыныс жасаймыз:

1. 2025-2026 ж.ж. болжамдағы және ағымдағы бағалардағы құрылыстың жалпы сметалық құны — 110,404 млн. теңге
   оның ішінде: құрылыс-монтаж жұмыстары — 91,491 млн. теңге
   өзге де шығындар — 18,913 млн. теңге

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

	оның ішінде: 2025 жылға (СЖҚ және сараптама)	4,491 млн. теңге
	2026 жылға	105,913 млн. теңге
2.	Құрылыстың ұзақтығы	4,0 ай

8.2. Осы сараптамалық қорытынды 2025 жылы 12-шы маусымдағы № ADALS-0018-01 шарт талаптарына сәйкес, растығы «Қостанай қаласы әкімдігінің тұрғын үй қатынастары бөлімі» ММ-і кепілдендірілген бастапқы деректер мен тапсырыс берушімен бекітілген жобалауға арналған материалдар негізінде берілді.

8.3. Жұмыс жобасы бекітуге және жұмыс өндірісіне рұқсат берген кезінде сараптаманың осы қорытындысына сәйкес екендігі тексерілуі тиіс.

8.4. Тапсырыс беруші құрылыс жүргізу барысында отандық өндірушілердің құрал-жабдықтарын, материалдарын және конструкцияларын барынша көп қолдануы қажет.

Нышан Ә.С. (Директор)

Койгелдиева С.С. (Эксперт)

Айкенов А.Ж. (Эксперт)

Шойманова Т.Б. (Эксперт)

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

Касымкулова Р.Б. (Эксперт)

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

Документ Id	4ded1acc-28b3-4c0d-92c2-b318874290f2
Номер и дата документа	ADALS-0018/25 от 11.07.2025
Электронные цифровые подписи документа	**Согласовано:** КОЙГЕЛДИЕВА САЛТАНАТ СЫПАБЕКОВНА Товарищество с ограниченной ответственностью "Adal Saraptama" 2025.07.11 15:18:32 3227B76482BE8D3A9170A452E8DDCFDD23136FDF АЙКЕНОВ АЙДАР ЖЕТКЕРГЕНОВИЧ Товарищество с ограниченной ответственностью "Adal Saraptama" 2025.07.11 18:58:45 3353C0ECAF15FF8D90925827B2E257E459CE693B ШОЙМАНОВА ТАЛЖАН БАЛГАБАЕВНА Товарищество с ограниченной ответственностью "Adal Saraptama" 2025.07.11 19:02:59 12908F70BEA5FB1CEBA28045AC93E02F0CB428E5 КАСЫМКУЛОВА РАУШАН БАКЫТЖАНОВНА Товарищество с ограниченной ответственностью "Adal Saraptama" 2025.07.11 19:05:47 212EE092D5EE3A78C37EA26B5A2C6AFDB6B763CE **Подписано:** НЫШАН ӘЗІМХАН СЕЙЛХАНҰЛЫ Товарищество с ограниченной ответственностью "Adal Saraptama" 2025.07.11 19:08:37 7E47E16CC2DA0110ACE954F989879BA92533F78B

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»