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

«Ақтөбе облысы, Қобда ауданы, Қобда ауылдық округі, Қобда ауылы, Ы. Алтынсарин көшесі, 2/4 мекенжайында орналасқан көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеу»
жұмыс жобасы бойынша

24.02.2025 ж. № EXCENT-0008/25

ҚОРЫТЫНДЫ

(Оң)

ТАПСЫРЫСШЫ:
«Қобда аудандық сәулет, құрылыс, тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығы, жолаушылар көлігі және автомобиль жолдары бөлімі» мемлекеттік мекемесі
Қобда ауылы

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«NED GROUP» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі
Алматы қаласы

Ақтөбе қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Ақтөбе облысы, Қобда ауданы, Қобда ауылдық округі, Қобда ауылы, Ы. Алтынсарин көшесі, 2/4 мекенжайында орналасқан көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеу» жұмыс жобасы бойынша осы жиынтық қорытындыны «ExpertCentr» ЖШС берді.

«ExpertCentr» 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)

№ EXCENT-0008/25 от 24.02.2025 г.

по рабочему проекту

«Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Актюбинская область, Кобдинский район, Кобдинский аульный округ, село Кобда, улица Ы. Алтынсарина, 2/4».

ЗАКАЗЧИК:
Государственное учреждение
«Кобдинский районный отдел архитектуры, строительства, жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог»
село Кобда

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью «NED GROUP»
город Алматы

город Актобе

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

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное заключение по рабочему проекту: «Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Актюбинская область, Кобдинский район, Кобдинский аульный округ, село Кобда, улица Ы.Алтынсарина, 2/4» выдано ТОО «ExpertCentr».

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

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

1. НАИМЕНОВАНИЕ Рабочий проект: «Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Актюбинская область, Кобдинский район, Кобдинский аульный округ, село Кобда, улица Ы.Алтынсарина, 2/4».

Настоящее заключение выполнено в соответствии с договором № EXCENT-0001-03 от 09.01.2025 года, между Товариществом с ограниченной ответственностью «ExpertCentr» и Государственным учреждением «Кобдинский районный отдел архитектуры, строительства, жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог».

1.1. Категория: IV Категория

1.2. Класс опасности: Не классифицируемый

1.3. Уровень ответственности: 2 уровень технически не сложный (30 рабочих дней)

1.4. Ссылка на окончательную версию ПСД:

https://peo.saraptama.kz/public/docs?key=0081d500-d8ed-44f4-bbfb-aa551410b640

2. ЗАКАЗЧИК: Государственное учреждение «Кобдинский районный отдел архитектуры, строительства, жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог», село Кобда.

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «NED GROUP» лицензия ГСЛ №19019785 от 10.02.2023 года, выданная Коммунальное государственное учреждение «Управление градостроительного контроля города Алматы». Акимат города Алматы., категория лицензии – I.

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Государственные инвестиции.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1. Основание для разработки:

- задание на проектирование, утвержденное 01.10.2024 года руководителем Государственного учреждения «Кобдинский районный отдел архитектуры, строительства, жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог»;
- решение акима №3 от 08.01.2018 года «О предоставлении земельных участков общей площадью 0,3764 га, для размещения и обслуживания четырех малоэтажных арендно-коммунальных жилых домов ГУ «Кобдинский районный отдел архитектуры, строительства, жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог»», выданное ГУ «Аппарат акима Кобдинского сельского округа Кобдинского района»;
- акт на право постоянного землепользования на земельный участок, выданный 15.01.2018 года с кадастровым номером 02-033-024-1306, площадью 0,0941 га, с целевым назначением размещение и обслуживание малоэтажного арендно-коммунального жилого дома;
- архитектурно-планировочное задание №24 от 18.02.2024 года, утвержденное главным архитектором Кобдинского района ГУ «Кобдинский районный отдел архитектуры,

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

строительства, жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог»;

- сводная ведомость материалов, изделий, конструкций и оборудования, утвержденная руководителем ГУ «Кобдинский районный отдел архитектуры, строительства, жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог»;

- техническое заключение от 04.07.2024 года по обследованию технического состояния строительных конструкций многоквартирного жилого дома №2/4 по улице Ы. Алтынсарина, в селе Хобда, Кобдинского аульного округа, Хобдинского района, Актюбинской области, утвержденное директором ТОО «АКТОБЕСТРОЙПРОЕКТ» 04.07.2024 года (свидетельство об аккредитации №KZ60VWC00169750, срок действия до 20.06.2025 года, аттестат эксперта №KZ62VJE00071055 от 03.12.2021 года);

- дефектный акт от 18.10.2024 года, утвержденный руководителем ГУ «Кобдинский районный отдел архитектуры, строительства, жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог»;

- письмо №02-5/667 от 23.12.2024 года, от ГУ «Кобдинский районный отдел архитектуры, строительства, жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог», о проведении вневедомственной экспертизы рабочего проекта по объекту «Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Актюбинская область, Кобдинский район, Кобдинский аульный округ, село Кобда, улица Ы.Алтынсарина, 2/4, с указанием источника финансирования – за счет средств местного бюджета по программе 495-008-015-421;

- письмо №02-5/664 от 23.12.2024 года от ГУ «Кобдинский районный отдел архитектуры, строительства, жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог», с указанием срока начала строительства во втором квартале 2024 года.

5.2. Согласования и заключения заинтересованных организаций:

Рабочий проект, согласованный руководителем отдела ГУ «Кобдинский районный отдел архитектуры, строительства, жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог» письмом за №02-5/659 от 23.12.2024 года.

5.3. Перечень документации, представленной на экспертизу:

паспорт проекта;
проект организации строительства;
общая пояснительная записка. Том 1;
альбом 239/2024-1 АС «Архитектурно-строительные решения»;
альбом 239/2024-2 ВК «Водопровод и канализация»;
Сметная документация.

5.4. Цель и назначение объекта строительства

Капитальный ремонт предусматривает устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замена их на более долговечные экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели, в результате капитального ремонта многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Актюбинская область, Кобдинский район, Кобдинский аульный округ, село Кобда, улица Ы.Алтынсарина, 2/4.

5.5. Существующее состояние объекта

Техническое обследование существующего многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Актюбинская область, Кобдинский район, Кобдинский аульный округ, село Кобда, улица Ы.Алтынсарина, 2/4, выполнено ТОО «АКТОБЕСТРОЙПРОЕКТ» 04.07.2024 года.

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

Согласно заключению технического состояния с приложенными фотографиями, установлено:

Здание жилого дома двухэтажное, двухподъездное, без подвала, прямоугольной формы, размерами в осях 39,74х14,9 м, высотой от планировочной отметки земли до верха перекрытия второго этажа 5,6 м, высота первого, второго этажей 2,8 м, высота помещений 2,5 м.

Конструктивная схема существующего пятиэтажного жилого дома – с продольными и поперечными несущими стенами объединенными между собой и с перекрытиями в единую пространственную систему.

По данным технического обследования здание 2019 года постройки.

Площадь застройки – 699,5 м^2

Общая площадь квартир – 1707,14 м^2

Объем здания – 7030,0 м^3

Количество этажей – 2.

Фундаменты ленточные монолитные железобетонные и бетонных блоков по ГОСТ 13579-78.

Наружные стены – газобетонные блоки экотон толщиной 400мм, с облицовкой силикатным кирпичом толщиной 120 мм.

Внутренние стены из силикатного кирпича толщиной 380 мм.

Перегородки из силикатного кирпича толщиной 120 мм.

Перекрытия – сборные железобетонные плиты.

Перемычки – сборные железобетонные по серии 1.038.1-1.

Полы – линолеум, керамическая плитка.

Окна – из ПВХ.

Крыша скатная с холодным чердаком и наружным неорганизованным водостоком, кровля из оцинкованного профилированного листа с цветным полимерным покрытием.

Двери – деревянные, металлические.

Отделка внутренняя – штукатурка, выравнивание сухими смесями с последующей окраской, в ванных комнатах, туалетах и кухнях глазурованная плитка.

Отделка наружная – расшивка швов.

Система отопления – от сельской котельной.

Система холодного водоснабжения – от сельских сетей водоснабжения.

Электроосвещение – от сельских сетей электроснабжения.

Система горячего водоснабжения – центральное.

Канализация – центральная.

Согласно заключению технического обследования многоквартирного жилого дома, выполненного ТОО «АКТОБЕСТРОЙПРОЕКТ» в 2024 году, несущие и ограждающие конструкции жилого дома по улице Жастар, №10, в городе Жем, Мугалжарского района, Актюбинской области, на момент обследования оцениваются по I категории (исправная конструкция).

Для улучшения эффективности эксплуатации и продолжительности срока службы здания требуется проведение капитального ремонта с устранением выявленных изношенных элементов, и требуется выполнение следующих видов работ:

- замена бетонной отмостки с подготовкой основания;
- восстановление гидроизоляции цоколя;
- кровля -устранить дефекты кровли, исключить проникание чердачный пространства отмасферных осадков на крышу;
- внутренние отделочно-покрасочные работы стен и потолков в квартирах и на лестничных клетках;
- частичная замена напольного покрытия;
- частичная замена системы канализации;
- ремонтно-восстановительные работы лестничных ступеней и площадок входа.

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

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1. Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Многоквартирный жилой дом расположен по адресу: Актюбинская область, Кобдинский район, Кобдинский аульный округ, село Кобда, улица Ы.Алтынсарина, 2/4.

Природно-климатические условия района строительства:

-климатический подрайон	– IIIB;
-скоростной напор ветра	– 0,38 кПа;
-расчетная зимняя температура наружного воздуха	– минус 29,9ºС;
-нормативная снеговая нагрузка	–1,8 кПа;
-глубина промерзания грунтов	– 1,84 м;
-сейсмичность участка строительства	– 5 баллов.

6.2. Проектные решения

6.2.1. Архитектурно-строительные решения

Рабочий проект выполнен на основании задания на проектирование, заключения технического состояния многоквартирного жилого дома, выполненного ТОО «АКТОБЕСТРОЙПРОЕКТ» в 2024 году, дефектного акта.

Жилой дом двухэтажный, двухподъездный, без подвала, прямоугольной формы, размерами в осях 39,74х14,9 м, высотой от планировочной отметки земли до верха перекрытия второго этажа 5,6 м, высота первого, второго этажей 2,8 м, высота помещений 2,5 м.

По данным технического обследования здание 2019 года постройки.

По классификации жилых зданий жилой дом относиться к IV классу (СП РК 3.02-101-2012 (по состоянию на 01.03.2023 г., таблица 1).

Жилой дом с полным инженерным обеспечением. В качестве вертикальных коммуникаций и связи между этажами в каждом подъезде предусмотрено нормативное размещение лестничной клетки типа Л1 с естественным освещением, через оконные проемы в наружных стенах.

Эвакуация людей из здания предусмотрена через лестничную клетку в тамбур, далее непосредственно наружу.

Для маломобильных групп населения со стороны подъездов входы оборудованы крыльцами с пандусами, в соответствии с СП РК 3.06-101-2012 (с изменениями и дополнениями по состоянию на 27.11.2019 г.) «Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения».

Объемно-планировочные решения обусловлены по функциональному назначению помещений.

В квартирах предусмотрены: жилые помещения, кухни, прихожие, совмещённые ванные комнаты с санузлами, лоджии.

С 1 по 2 этажи жилого дома расположено 16 квартир, из них: однокомнатных – 2 шт., двухкомнатных – 10 шт, трехкомнатных – 4 шт.

Капитальному ремонту подлежит 7 квартир №№ 2, 4, 5, 6, 7, 9, 16, подъезды, коридоры, кровля, отмостка.

Проектные решения.

Наружная отделка

Цоколь – штукатурка цементно-песчаным раствором, с последующей окраской фасадными красками.

Замена существующих наружный дверей на металлические утепленные ГОСТ 31173-2003.

Внутренняя отделка квартир и помещений общего пользования.

Замена замков и доводкиков на наружных дверях.

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

Частичная замена существующих внутренних дверей на деревянные с декоративным покрытием по СТ РК 943-92.

Потолки первого этажа очистка от набелов, выравнивание растворами из сухих строительных смесей, затирка, окраска водоэмульсионными составами; потолки второго этажа – устройство подвесного потолка из ГКЛ, выравнивание растворами из сухих строительных смесей, затирка, окраска водоэмульсионными составами.

Стены – очистка от набелов, выравнивание растворами из сухих строительных смесей, окраска водоэмульсионными составами; в санузлах и кухнях демонтаж облицовочной плитки, облицовка стен керамической плиткой по ГОСТ 6141-91.

Демонтаж полов, с последующим устройством полов.

Полы в жилых комнатах – линолеум ГОСТ 18108-80; в санузлах – керамическая плитка ГОСТ 6787-2001; площадки лестничных маршей, коридоры, тамбуры – бетонные с покрытием из керамической плитки с нескользящим покрытием по ГОСТ 6787-2001.

Основные технические показатели жилого дома

Таблица №2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Количество
1	Этажность	этаж	2
2	Количество квартир, в том числе: 1 комнатных 2 комнатных 3 комнатных	шт. шт. шт. шт.	16 2 10 4
3	Площадь застройки	м²	699,5
4	Общая площадь квартир	м²	1707,14
5	Площадь жилого дома	м²	1904,62
6	Строительный объем	м³	7030,0

6.2.2. Конструктивные решения

Рабочий проект выполнен на основании задания на проектирование, заключения технического состояния многоквартирного жилого дома, выполненного ТОО «АКТОБЕСТРОЙПРОЕКТ» в 2024 году, дефектного акта.

Класс здания - II.
Уровень ответственности здания - II.
Степень огнестойкости здания - II.
Категория здания по взрывопожарной и пожарной опасности - Д.
Класс функциональной пожарной опасности здания - Ф1.3.
Класс конструктивной пожарной опасности - СО.

Конструктивная схема существующего пятиэтажного жилого дома – с продольными и поперечными несущими стенами объединенными между собой и с перекрытиями в единую пространственную систему.

По данным технического обследования здание 2019 года постройки.

Фундаменты ленточные монолитные железобетонные и бетонных блоков, наружные стены – газобетонные блоки экотон толщиной 400мм, с облицовкой силикатным кирпичом толщиной 120 мм, внутренние стены из силикатного кирпича толщиной 380 мм, перекрытия – пногопустотные железобетонные плиты, покрытие- сборные железобетонные плиты.

Проектные решения.

Проектом предусмотрена частичная замена элементов кровельного покрытия, устройство отмостки, замена фартуков вентиляционных шахт, демонтаж плит канала(канализация), с последующим устройством канала для прокладки труб канализации.

Кровля – частичная замена элементов кровельного покрытия.

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

Все деревянные конструкции крыши покрыть огнезащитным составом ТХЭ. Антисептирование деревянных конструкций производить в соответствии ГОСТ 20022.0-2016 «Защита древесины».

Демонтаж существующей отмостки, устройство отмостки шириной 1,2 м из бетона класса С12/15 толщиной 100 мм уложенного по щебеночной подготовке толщиной 100 мм с уклоном 3%.

Специальные мероприятия

Антикоррозийная защита стальных конструкций и выступающие из бетона части закладных деталей после сварочных работ, очищаются от пыли, грязи и окрашиваются эмалью ПФ-115 ГОСТ 6465-76*, по грунтовке ГФ-021 ГОСТ 25129-2020 в 2 слоя. Все неоговоренные в проекте мероприятия по антикоррозийной защите должны быть приняты согласно СН РК 2.01-01-2013, СП РК 2.01-101-2013 «Защита строительных конструкций от коррозии».

Вертикальная планировка территории выполнена с обеспечением надежного стока атмосферных вод.

Отмостка, запроектирована таким образом, что перекрывает не менее чем на 0,4 м пазухи засыпанных котлованов. Уклон отмостки не менее 3º.

6.2.3 Инженерное обеспечение, сети и системы.

Водоснабжение и канализация.

Внутренняя канализация.

Раздел водопровод и канализация выполнен на основании задания на проектирование, заключения технического состояния многоквартирного жилого дома, выполненного ТОО «АКТОБЕСТРОЙПРОЕКТ» в 2024 году, дефектного акта,

Согласно, заключению технического состояния многоквартирного жилого дома, дефектному акту, предусмотрена полная замена системы канализации существующего двухэтажного жилого дома.

Канализация

В жилом доме запроектирована замена сетей бытовой канализации для отвода сточных вод от умывальников, унитазов, моек, ванн и стиральных машин.

Расчетный расход стоков канализации составляет: 16,0 м^3/сут.

Выпуск канализационных сточных вод предусмотрен в существующую дворовую канализационную сеть с последующим поступлением в городские сети канализации.

Внутренние сети канализации монтируются из пластмассовых канализационных труб диаметрами 100 мм и 50 мм по ГОСТ 22689.2-89 с уклоном в сторону стояков.

Трубопроводы прокладываются по полу и в конструкции пола. Канализационные стояки прокладываются в зашивке из ГВЛ, поквартирные канализационные разводки прокладываются открыто по стенам.

Мойки к канализационной сети присоединяются с разрывом струи не менее 20 мм от верха приемной воронки.

Сеть канализации вентилируется через стояки, вытяжная часть которых выводится выше кровли.

На сети предусмотрена установка прочисток и ревизий. Ревизии на стояках устанавливаются на высоте 1 м от уровня чистого пола.

6.3. Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных и взрывопожароопасных ситуаций

Рабочий проект выполнен в соответствии с нормами и правилами в области гражданской обороны, защиты населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Противопожарные мероприятия выполнены в соответствии с требованиями Закона Республики Казахстан от 11 апреля 2014 года №188-V «О гражданской защите», СН РК 2.02-01-2023 «Пожарная безопасность зданий и

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

сооружений», СП РК 2.02-101-2022 (с изменениями от 24.10.2023 г.) «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

Вокруг зданий предусмотрены проезды.

Степень огнестойкости здания - II.

Класс функциональной пожарной опасности здания – Ф1.3.

Лестничные клетки с естественным освещением через окна в наружных стенах.

Двери на путях эвакуации открываются по направлению выхода из здания.

В отделке помещений рабочим проектом максимально предусмотрены несгораемые отделочные материалы.

Все несущие конструкции предусмотрены с обеспечением необходимого предела огнестойкости.

Предусмотрена беспрепятственная эвакуация жильцов из здания.

К зданию запроектирован проезд шириной 6 м для проезда пожарных машин.

Наружное пожаротушение предусматривается от пожарных гидрантов, расположенных в колодцах на водопроводной сети.

Доступ маломобильных групп населения в здание обеспечен пандусами на входные площадки.

Объект располагается в зоне радиуса выезда территориального пожарного подразделения.

6.4. Оценка соответствия проекта санитарным нормам и гигиеническим правилам

Проектом предусмотрен «Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Актюбинская область, Кобдинский район, Кобдинский аульный округ, село Кобда, улица Ы.Алтынсарина, 2/4».

Проектом предусматриваются мероприятия, обеспечивающие выполнение санитарно-эпидемиологических и экологических требований по охране здоровья людей и окружающей природной среды в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами и нормами, гигиеническими нормативами и другими нормативными правовыми актами.

В соответствии с СН РК 3.06-01-2011 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», а также СП РК 3.06-101-2012 «Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения», для маломобильных групп населения, вход оборудован существующим крыльцом с пандусом.

Временное хранение образующихся ТБО предусматривается в контейнерах для мусора на специально оборудованной площадке с твердым покрытием. Площадка под контейнеры ТБО размещена на расстоянии 25 м. от здания. По мере накопления отходы будут вывозиться на захоронение в зависимости от типа отхода в места захоронения, утилизации или переработки.

На период переоборудования предусмотрено устройство бытового помещения, где расположена аптечка первой помощи. Работники обеспечиваются специальной одеждой и средствами индивидуальной защиты. Для питьевых нужд поставляется бутилированная вода, согласно договору. Питание работников организовано в специально оборудованном помещении для приема пищи.

Рабочий проект «Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Актюбинская область, Кобдинский район, Кобдинский аульный округ, село Кобда, улица Ы.Алтынсарина, 2/4» соответствует требованиям санитарных правил «Санитарно-эпидемиологические требования к объектам здравоохранения» от 11 августа 2020 года за № ҚР ДСМ -96/2020; санитарных правил «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям труда и бытового обслуживания при строительстве, реконструкции, ремонте и вводе, эксплуатации объектов строительства» от 16 июня 2021 года №ҚР ДСМ-49, утвержденных приказом Министра здравоохранения РК.

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

6.5. Организация строительства.

Проект организации строительства разработан на основании задания на проектирование и принятых проектных решений в соответствии с государственными нормативами СН РК 1.03-00-2011 «Строительное производство. Организация строительства предприятий, зданий и сооружений», утвержденными приказом Комитета по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства и управления земельными ресурсами Министерства национальной экономики Республики Казахстан от 5 марта 2016 года № 64-НҚ.

Расчет продолжительности строительства выполнен согласно СН РК 1.03-02-2014 и СП РК 1.03-102-2014 «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий, зданий и сооружений, часть II».

Нормативный срок продолжительности строительства объекта составляет 3 месяца, в том числе подготовительный период 0,5 мес.

Начало строительства запланировано во втором квартале 2025 года, согласно письму заказчика №02-5/664 от 23.12.2024 года.

6.6. Сметная документация

Сметная документация разработана в соответствии с Нормативным документом по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан, утвержденным приказом Комитета по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства Министерства по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 14 ноября 2017 года №249-нқ, на основании государственных сметных нормативов, задания на проектирование и принятых проектных решений.

Сметная стоимость строительства подлежит утверждению заказчиком в установленном законодательством порядке и является основанием для определения лимита средств заказчика (инвестора) на реализацию инвестиционных проектов и/или объектов строительства за счет государственных инвестиций в строительство и средств субъектов квазигосударственного сектора в соответствии с пунктом 13 Нормативного документа по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан.

Сметная документация составлена ресурсным методом с использованием программного комплекса «ABC-KZ» (Версия 2025.1 от 12.01.2025 года) по выпуску сметной документации в текущих ценах 2025 года.

При составлении смет использованы:

- порядок определения сметной стоимости строительства в Республике Казахстан (НДЦС РК 8.01-08-2022);
- сметные нормы дополнительных затрат. Затраты на организацию и управление строительством (НДЦС РК 8.04-09-2024);
- индексы стоимости для строительства (НДЦС РК 8.04-07-2024);
- общие положения по применению единичных сметных цен на строительно-монтажные работы (НДЦС РК 8.04-03-2022);
- общие положения по применению элементных сметных норм на строительные работы, ремонтно-строительные работы, монтаж оборудования (ЭСН РК 8.04-01-2024, ЭСН РК 8.05-01-2022);
- сборники единичных сметных цен на строительно-монтажные работы (НДЦС РК 8.04-03-2023);
- сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на строительные, ремонтно-строительные работы и монтаж оборудования (ЭСН РК 8.04-01-2022, ЭСН РК 8.05-01-2022, ЭСН РК 8.04-02-2022);
- сборники укрупненных показателей сметной стоимости конструктивных элементов (УСН РК 8.02-03-2023);
- сборники сметных цен в текущем уровне на строительные материалы, изделия и конструкции (ССЦ РК 8.04-08-2023);

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

- сборник сметных цен в текущем уровне на инженерное оборудование объектов строительства (ССЦ РК 8.04-09-2023);

- сборник сметных цен в текущем уровне на эксплуатацию строительных машин и механизмов (СЦЭМ РК 8.04-11-2023);

- сборник сметных цен в текущем уровне на перевозки грузов для строительства. Отдел 1 Автомобильные перевозки (СЦПГ РК 8.04-12-2024);

- сборник сметных цен в текущем уровне на перевозки грузов для строительства. Отдел 2 Железнодорожные перевозки (СЦПГ РК 8.04-12-2024);

- сборник сметных цен на затраты труда в строительстве (СЦЗТ РК 8.04-13-2024);

- справочники сметных цен на строительные материалы, изделия, конструкции и инженерное оборудование. Книга 1;

- справочник сметных цен на оборудование, мебель и инвентарь для объектов образования. Книга 2;

В сметной стоимости строительства учтены дополнительные затраты:

- накладные расходы, определённые в соответствии с нормативным документом по определению величины накладных расходов и сметной прибыли в строительстве (приложение 2 к приказу от 30 июля 2020 года №110-нк);

- на организацию и управление строительно-монтажными работами по стройке в целом в соответствии со Сметными нормами дополнительных затрат. Затраты на организацию и управление строительством (НДЦС РК 8.04-09-2022), в размере – 5,1%;

- прочие затраты по главе 8 приняты в соответствии с разделом «Проект организации строительства»;

- сметная прибыль принята от стоимости строительно-монтажных работ по итогам глав 1-8 в размере – 5%.

- непредвиденные работы и затраты приняты по итогам глав 1-8 в размере – 3%

Сметная стоимость строительства определена в текущих ценах 2025 года.

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

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

7.1. Изменения и дополнения, внесенные в рабочий проект в процессе проведения экспертизы

Общие данные.

1. В техническом заключении от 04.07.2024 года по обследованию технического состояния строительных конструкций многоквартирного жилого дома №2/4 по улице Ы. Алтынсарина, в селе Хобда, Кобдинского аульного округа, Хобдинского района, Актюбинской области по всему документу добавили подписи, печати.

Архитектурно-строительные решения.

2. АС-1. Добавили таблицу технико-экономические показатели по всему жилому дому.

Общая пояснительная записка.

3. Указали класс жилого дома, согласно таблице 1, СП РК 3.02-101-2012 (с изменениями на а 01.03.2023 года).

4. ТЭП привели в соответствие с проектом.

Сметная документация.

5. После внесения изменений в проект, пересчитали сметную документацию.

7.2 Оценка принятых проектных решений

В соответствии с Правилами определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам, утвержденных приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан №165 от 28 февраля

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

2015 года, разработчиком проекта установлен технически не сложный II (нормальный) уровень ответственности.

Рабочий проект разработан в соответствии с заданием на проектирование и требованиями нормативных документов.

Состав и комплектность представленных материалов соответствует требованиям СН РК 1.02-03-2011 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство».

Принятые проектные решения с учетом внесенных изменений по п.7.1 соответствуют требованиям нормативных правовых документов в области охраны окружающей среды и в сфере санитарно-эпидемиологического благополучия населения, обеспечивают безопасную эксплуатацию объекта.

После внесения изменений и дополнений сформированы следующие технико-экономические показатели по рабочему проекту:

Таблица №3

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели		Приме-чание (+увел. - умен.)
			заявленные до экспертизы	рекомендуемые к утверждению	
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
1	Площадь участка	га	0,0941	0,0941	-
2	Этажность	этаж	2	2	-
3	Площадь застройки	$м^2$	699,5	699,5	-
4	Количество квартир, в том числе: 1 комнатных 2 комнатных 3 комнатных	квартира квартира квартира квартира	16 2 10 4	16 2 10 4	- - - -
5	Общая площадь квартир	$м^2$	1707,14	1707,14	-
6	Площадь жилого здания	$м^2$	1904,62	1904,62	-
7	Строительный объем	$м^3$	7030,0	7030,0	-
8	Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2025 года, в том числе: СМР Оборудование Прочие затраты	млн. тенге млн. тенге млн. тенге млн. тенге	56,580 47,151 - 9,429	54,991 45,771 - 9,220	-1,589 -1,380 - -0,209
9	Продолжительность строительства	мес.	3	3	-

В результате экспертизы проектно-сметной документации с учетом внесенных изменений и дополнений сметная стоимость строительства в текущих ценах 2025 года, принята в сумме - 54,991 млн. тенге, отклонена заявленная сметная стоимость в сумме – 56,580 млн. тенге, общее уменьшение сметной стоимости по объекту составило в сумме – минус 1,589 млн. тенге.

8. ВЫВОДЫ

8.1. С учётом внесённых изменений и дополнений рабочий проект «Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Актюбинская область, Кобдинский район, Кобдинский аульный округ, село Кобда, улица Ы.Алтынсарина, 2/4», соответствует требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов,

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

действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется для утверждения в установленном порядке с нижеприведенными основными технико-экономическими показателями:

- площадь участка	- 0,0941 га;
- этажность	- 2 этажа;
- площадь застройки	- 699,5 м^2;
- количество квартир, в том числе:	- 16 квартир;
1 комнатных	- 2 квартиры;
2 комнатных	- 10 квартир;
3 комнатных	- 4 квартиры;
- общая площадь квартир	- 1707,14 м^2;
- площадь жилого здания	- 1904,62 м^2;
- строительный объем	- 7030,0 м^3;
- общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2025 года, в том числе:	- 54,991 млн тенге;
СМР	- 45,771 млн тенге;
Прочие затраты	- 9,220 млн тенге;
- продолжительность строительства	- 3 мес.

8.2. Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована Государственным учреждением «Кобдинский районный отдел архитектуры, строительства, жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог», в соответствии с условиями договора № EXCENT-0001-03 от 09.01.2025 года.

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

8.4. До начала производства работ рабочий проект подлежит представлению для утверждения в установленном порядке не позднее 15 календарных дней со дня выдачи экспертизы.

8.5. При строительстве максимально использовать оборудование, материалы и конструкции отечественных товаропроизводителей.

8.ТҰЖЫРЫМДАР

8.1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып «Ақтөбе облысы, Қобда ауданы, Қобда ауылдық округі, Қобда ауылы, Ы. Алтынсарин көшесі, 2/4 мекенжайында орналасқан көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеу» Қазақстан Республикасында қолданылатын нормативтік құқықтық актілер мен мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келеді және төменде келтірілген негізгі техникалық-экономикалық көрсеткіштер мен белгіленген тәртіппен бекіту үшін ұсынылады:

- учаскенің ауданы	- 0,0941 га;
- қабаттылығы	- 2 қабат;
- құрылыс салу алаңы	- 699,5 м^2;
- пәтерлер саны, оның ішінде:	- 16 пәтер;
1 бөлмелі	- 2 пәтер;
2 бөлмелі	- 10 пәтер;
3 бөлмелі	- 4 пәтер;
- пәтерлердің жалпы ауданы	- 1707,14 м^2;
- тұрғын ғимараттың алаңы	- 1904,62 м^2;
- құрылыс көлемі	- 7030,0 м^3;
- құрылыстың жалпы сметалық құны ағымдағы бағамен 2025	

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

жылғы, соның ішінде - 54,991 млн тенге;
ҚМЖ - 45,771 млн тенге;
басқа шығындар - 9,220 млн тенге;
- құрылыс ұзақтығы - 3 мес.

8.2. Осы сараптамалық қорытынды 09.01.2025 жылғы № EXCENT-0001-03 шартының талаптарына сәйкес «Қобда аудандық сәулет, құрылыс, тұрғын үй-коммуналдық шаруашылығы, жолаушылар көлігі және автомобиль жолдары бөлімі» мемлекеттік мекемесі кепілдік берген жобалау үшін тапсырыс беруші бекіткен бастапқы материалдарды (деректерді) ескере отырып орындалды.

8.3. Бекітуге ұсынылған және жұмыс өндірісіне берілген кезде жұмыс жобасы оның осы сараптама қорытындысына сәйкестігі тексерілуге жатады.

8.4. Жұмыс жобасы жұмыс өндірісі басталғанға дейін сараптама берілген күннен бастап күнтізбелік 15 күннен кешіктірілмей белгіленген тәртіппен бекітуге ұсынылуға тиіс.

8.5. Құрылыс кезінде отандық тауар өндірушілердің жабдықтарын, материалдары мен конструкцияларын барынша пайдалану.

Соответствие разделов проекта строительства требованиям нормативных правовых актов приказ и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан приведено ниже

№ п/п	Раздел	Эксперт	Специа-лизация эксперта (по аттестату)	Номер аттестата	Результат (соответствует или не соответствует нормам)
1	Ведущий эксперт	Астафурова Елена Викторовна	Предпроектная документация	KZ45VJE00081740	Соответствует
2	Проект организации строительства	Шудабаев Куанышгалей Сапарович	градостроительства	KZ59VJE00073825	соответствует
3	Общая пояснительная записка	Астафурова Елена Викторовна	Предпроектная документация	KZ45VJE00081740	Соответствует
4	Архитектурно-строительные решения	Носенко Константин Викторович	Конструктивная часть	KZ47VJE00071907	Соответствует
5	Внутренние сети водопровода и канализации	Кунаев ЖанибекАмантаевич	инженерные сети и системы	KZ78VJE00073483	Соответствует
6	Сметная документация	Сербова Татьяна Викторовна	Сметная часть	KZ12VJE00074477	Соответствует

Корнилова А.И. (Директор)

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

Астафурова Е.В. (Эксперт)

Шудабаев К.С. (Эксперт)

Кунаев Ж.А. (Эксперт)

Носенко К.В. (Эксперт)

Сербова Т.В. (Эксперт)

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

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

Документ Id	69cee0ae-f0cc-4888-8379-2e92b4513d05
Номер и дата документа	EXCENT-0008/25 от 24.02.2025
Электронные цифровые подписи документа	**Согласовано:** АСТАФУРОВА ЕЛЕНА ВИКТОРОВНА Товарищество с ограниченной ответственностью "ExpertCentr" 2025.02.24 10:38:09 15DD660911F1CFEEC29BD8E96359672C0DC6ADD7 ШУДАБАЕВ КУАНЫШГАЛЕЙ САПАРОВИЧ Товарищество с ограниченной ответственностью "ExpertCentr" 2025.02.24 10:40:23 762E9CF638374D894F861A2D79A9044797286CC1 КУНАЕВ ЖАНИБЕК АМАНТАЕВИЧ 2025.02.24 10:45:10 75B722430B70E5DD6A3B70BA105499920A7F51F1 НОСЕНКО КОНСТАНТИН ВИКТОРОВИЧ "ExpertCentr" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі 2025.02.24 10:47:26 5FF25090DE592923EAA51059C0E42913F27118BB СЕРБОВА ТАТЬЯНА ВИКТОРОВНА Товарищество с ограниченной ответственностью "ExpertCentr" 2025.02.24 10:52:23 19F83E535940A50F3FCF1F327E9BCCB3125AB52A **Подписано:** КОРНИЛОВА АНАСТАСИЯ ИГОРЕВНА Товарищество с ограниченной ответственностью "ExpertCentr" 2025.02.24 10:57:21 680D3CE973AADE446A47A7CCF29A6F1E012EADDE

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»