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

«Атырау облысы, Жылыой ауданы, Құлсары қаласының №5 ықшам ауданындағы №3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 тұрғын үйлердің қасбетін және шатырын күрделі жөндеу»
жұмыс жобасы бойынша

08.05.2025 ж. № ALTS-0091/25

ҚОРЫТЫНДЫ

(Оң)

ТАПСЫРЫСШЫ:
«Жылыой ауданы тұрғын үй коммуналдық шаруашылығы және тұрғын үй инспекциясы бөлімі» мемлекеттік мекемесі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«EPC Projects» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Атырау қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Атырау облысы, Жылыой ауданы, Құлсары қаласының №5 ықшам ауданындағы №3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 тұрғын үйлердің қасбетін және шатырын күрделі жөндеу» жұмыс жобасы бойынша осы жиынтық қорытындыны «ALTAIR SARAPTAMA» ЖШС берді.

«ALTAIR SARAPTAMA» 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

(Положительное)

№ ALTS-0091/25 от 08.05.2025 г.

по рабочему проекту
«Капитальный ремонт фасада и кровли жилых домов №3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 микрорайона №5 г.Кульсары Жылыойского района Атырауской области»

ЗАКАЗЧИК:
Государственное учреждение «Отдел жилищно-коммунального хозяйства и жилищной инспекции Жылыойского района»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью «EPC Projects»

город Атырау

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 жилых домов №3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 микрорайона №5 г.Кульсары Жылыойского района Атырауской области» выдано ТОО «ALTAIR SARAPTAMA».

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

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

1. НАИМЕНОВАНИЕ: Рабочий проект «Атырау облысы, Жылыой ауданы, Құлсары қаласының №5 ықшам ауданындағы №3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 тұрғын үйлердің қасбетін және шатырын күрделі жөндеу, Капитальный ремонт фасада и кровли жилых домов №3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 микрорайона №5 г.Кульсары Жылыойского района Атырауской области».

Дополнительные сведения: ALTS-0078-01, 15.04.2025г., заявление от 11.04.2025г.

1.1. Категория: IV Категория

1.2. Класс опасности: Не классифицируемый

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

1.4. Ссылка на окончательную версию ПСД:

https://peo.saraptama.kz/public/docs?key=ec8434b2-c3ce-469e-9910-8be6516830a9

2. ЗАКАЗЧИК: Государственное учреждение «Отдел жилищно-коммунального хозяйства и жилищной инспекции Жылыойского района»

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «EPC Projects»

СУБПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Каспий ЛТД»

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Государственные инвестиции

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1. Основание для разработки: AltS-03/00139 от 11.04.2025г.

- задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 12.03.2025 года;
- Постановление акимата Жылыойского района Атырауской области №44 от 27.01.2023 года о разрешении землепользования для изыскательских работ на земельных участках площадью 2,9814 га для проведения капитального ремонта жилых домов, сроком на 3 года;
- дефектная ведомость, утвержденная заказчиком от 10.03.2025 года;
- техническое заключение №4-2025 по техническому обследованию и оценке технического состояния на предмет возможности работ по капитальному ремонту фасада и кровли жилых домов №3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 и 12, расположенных по адресу: Атырауская область, Жылыойский район, г.Кульсары, микрорайон №5, выданное ТОО «Техэксперт-Эко» (свидетельство об аккредитации на право осуществления экспертных работ по техническому обследованию надежности и устойчивости зданий и сооружений на технически и технологически сложных объектах первого и второго уровней ответственности от 12.04.2024 года №KZ60VWC00207095, сроком до 12.04.2026 года);
- архитектурно-планировочное задание на проектирование (АПЗ) от 18.03.2025 года №KZ90VUA01493908, выданное ГУ «Отдел строительства, архитектуры и градостроительства Жылыойского района»;
- письмо-заявка заказчика на проведение комплексной вневедомственной экспертизы и об источнике финансирования 06-03-09 №229 от 19.03.2025 года;

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

- письмо заказчика о сроке начала строительства 06-03-09/358 от 02.05.2025 года.

5.2. Согласования заинтересованных организаций

Согласование эскиза (эскизного проекта) с ГУ «Отдел строительства, архитектуры и градостроительства Жылыойского района» от 05.05.2025 года №KZ57VUA01617207.

5.3. Перечень документации, представленной на экспертизу

Рабочий проект «Капитальный ремонт фасада и кровли жилых домов №3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 микрорайона №5 г.Кульсары Жылыойского района Атырауской области».

Том I. Общее.
Р-02/2025-00-ПП. Паспорт проекта.
Р-02/2025-00-ОПЗ. Общая пояснительная записка.
Р-02/2025-00-ПОС. Проект организации строительства.
Р-02/2025-00-ЭП. Эскизный проект.
Р-02/2025-00-СД. Сметная документация.
Том II. Рабочие чертежи.
Том II. Книга 1. Жилой дом №3.
Р-02/2025-03-АС. Архитектурно-строительные решения.
Р-02/2025-03-ЭО. Электроосвещение.
Р-02/2025-03-СС. Слаботочные сети.
Том II. Книга 2. Жилой дом №4.
Р-02/2025-04-АС. Архитектурно-строительные решения.
Р-02/2025-04-ЭО. Электроосвещение.
Р-02/2025-04-СС. Слаботочные сети.
Том II. Книга 3. Жилой дом №5.
Р-02/2025-05-АС. Архитектурно-строительные решения.
Р-02/2025-05-ЭО. Электроосвещение.
Р-02/2025-05-СС. Слаботочные сети.
Том II. Книга 4. Жилой дом №6.
Р-02/2025-06-АС. Архитектурно-строительные решения.
Р-02/2025-06-ЭО. Электроосвещение.
Р-02/2025-06-СС. Слаботочные сети.
Том II. Книга 5. Жилой дом №7.
Р-02/2025-07-АС. Архитектурно-строительные решения.
Р-02/2025-07-ЭО. Электроосвещение.
Р-02/2025-07-СС. Слаботочные сети.
Том II. Книга 6. Жилой дом №8.
Р-02/2025-08-АС. Архитектурно-строительные решения.
Р-02/2025-08-ЭО. Электроосвещение.
Р-02/2025-08-СС. Слаботочные сети.
Том II. Книга 7. Жилой дом №9.
Р-02/2025-09-АС. Архитектурно-строительные решения.
Р-02/2025-09-ЭО. Электроосвещение.
Р-02/2025-09-СС. Слаботочные сети.
Том II. Книга 8. Жилой дом №10.
Р-02/2025-10-АС. Архитектурно-строительные решения.
Р-02/2025-10-ЭО. Электроосвещение.
Р-02/2025-10-СС. Слаботочные сети.
Том II. Книга 9. Жилой дом №11.
Р-02/2025-11-АС. Архитектурно-строительные решения.
Р-02/2025-11-ЭО. Электроосвещение.
Р-02/2025-11-СС. Слаботочные сети.

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

Том II. Книга 10. Жилой дом №12.
Р-02/2025-12-АС. Архитектурно-строительные решения.
Р-02/2025-12-ЭО. Электроосвещение.
Р-02/2025-12-СС. Слаботочные сети.

5.4. Цель и назначение объекта строительства

Целью проекта является капитальный ремонт фасада и кровли жилых домов №3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 микрорайона №5 г.Кульсары, согласно дефектному акту.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1. Место размещения объекта и характкеристика участка строительства:

Проектируемая площадка входит в состав Атырауской области Республики Казахстан.

Местоположение участка проведения работ: Атырауская обл, Жылыойский район, г.Кульсары, мкр. №5.

Рельеф участка - спокойный, абсолютные отметки поверхности земли представлены от -11,54 до -12,13 м.

Рис.1. Ситуационный план

Природно-климатические условия района строительства:

Климат района резко континентальный, резко засушливый с сухим жарким летом и холодной малоснежной зимой. Для района характерным является изобилие тепла и преобладание ясной сухой погоды. Район территории по среднемесячной температуре воздуха в январе - минус 8.9°С. в июле - плюс 27.5°С. Нормативная глубина промерзания грунтов от 1,08 до 1,638 м.

Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы ұлттық органиязациясы»

6.2. Проектные решения

6.2.1. Архитектурно-строительные решения

Категория здания по взрывопожарной и пожарной безопасности – Д.

Степень огнестойкости – II.

Класс конструктивной пожарной опасности – СО.

Согласно заданию на проектирование, предусмотрен капремонт существующих десяти жилых домов. В капремонт жилых домов включены следующие виды работ: устройство четырехскатной крыши; устройство наружной отделки из вентилируемой алюминиевой композитной панели по стальным профилям; устройство пандуса; устройство бетонной отмостки шириной 1 м; замена всех оконных блоков подъезда на ПВХ; замена наружной подъездной двери на стальную утепленную с устройством домофона; установки возле входа в подъезд по две лавочки и одной урны на подъезд. Замена коммерческих козырьков и устройство в единой цветовой гамме с жилым домом и замене поверхности крылец.

При монтаже фасадной алюминиевой композитной панели предусмотрено установить строительные леса по всему периметру домов. Перед тем как монтировать фасадные алюминиевые композитные панели, необходимо стеновые панели очистить от грязи и неровностей, выровнять поверхность стен штукатуркой и устройство пароизоляционного материала.

Кровля – профнастил Н44 по деревянному настилу толщиной 25 мм.

Крыша – деревянная, четырехскатная.

Утеплитель крыши пенопласт Y=125 кг/м³ толщиной 120 мм.

Наружные двери – стальные по ГОСТ 31173-2003.

Подъездные оконные блоки из ПВХ с двойным остеклением по ГОСТ 30674-2023.

Жилой дом №3 в плане имеет прямоугольную форму с размерами 33.0х14.70 м, высотой 17.70 м, двухподъездный пятиэтажный панельный дом.

Жилой дом №4 в плане имеет прямоугольную форму с размерами 33.0х14.70 м, высотой 17.70 м, двухподъездный пятиэтажный панельный дом, с задней стороны фасада имеется одно коммерческое помещение.

Жилой дом №5 в плане имеет прямоугольную форму с размерами 33.0х14.70 м, высотой 17.70 м, двухподъездный пятиэтажный панельный дом.

Жилой дом №6 в плане имеет прямоугольную форму с размерами 32.50х14.49 м, высотой 17.70 м, двухподъездный пятиэтажный панельный дом.

Жилой дом №7 в плане имеет прямоугольную форму с размерами 130.15х14.49 м, высотой 17.70 м, восьмиподъездный пятиэтажный панельный дом, с задней стороны фасада расположены пять коммерческих помещений.

Жилой дом №8 в плане имеет прямоугольную форму с размерами 65.15х14.63 м, высотой 17.70 м, четырехподъездный пятиэтажный панельный дом, с задней стороны фасада расположены четыре коммерческих помещений.

Жилой дом №9 в плане имеет прямоугольную форму с размерами 65.10х14.69 м, высотой 17.70 м, четырехподъездный пятиэтажный панельный дом.

Жилой дом №10 в плане имеет прямоугольную форму с размерами 65.02х14.55 м, высотой 17.70 м, четырехподъездный пятиэтажный панельный дом.

Жилой дом №11 в плане имеет прямоугольную форму с размерами 82.55х14.53 м, высотой 17.70 м, пятиподъездный пятиэтажный панельный дом.

Жилой дом №12 в плане имеет прямоугольную форму с размерами 130.16х14.55 м, высотой 17.70 м, восьмиподъездный пятиэтажный панельный дом.

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

6.2.3. Инженерное обеспечение, сети и системы

6.2.3.1. Электроосвещение

Проектом предусмотрено электроосвещение фасадов 5-ти этажных жилых домов, электроосвещение территорий жилых домов в рамках разработки ПСД «Капитальный ремонт фасада и кровли жилых домов №3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 микрорайона №5 г. Кульсары Жылыойского района Атырауской области».

Электроосвещение фасадов 5-этажных жилых домов, электроосвещение территорий жилых домов относится к III категории по надежности электроснабжения.

Основные показатели проекта:

Жилой дом №3:
Напряжение сети - 380/220В;
Коэффициент мощности - 0,93;
Максимальные потери напряжения - 2,5%;
Категория электроснабжения - III;
Количество светильников – 55 шт.;
Расчетная мощность - 1,252 кВт.

Жилой дом №4:
Напряжение сети - 380/220В;
Коэффициент мощности - 0,93;
Максимальные потери напряжения - 2,7%;
Категория электроснабжения - III;
Количество светильников – 56 шт.;
Расчетная мощность - 1,278 кВт.

Жилой дом №5:
Напряжение сети - 380/220В;
Коэффициент мощности - 0,93;
Максимальные потери напряжения - 2,4%;
Категория электроснабжения - III;
Количество светильников – 55 шт.;
Расчетная мощность - 1,252 кВт.

Жилой дом №6:
Напряжение сети - 380/220В;
Коэффициент мощности - 0,93;
Максимальные потери напряжения - 2,7%;
Категория электроснабжения - III;
Количество светильников – 56 шт.;
Расчетная мощность - 1,278 кВт.

Жилой дом №7:
Напряжение сети - 380/220В;
Коэффициент мощности - 0,93;
Максимальные потери напряжения - 2,84%;
Категория электроснабжения - III;
Количество светильников – 177 шт.;
Расчетная мощность - 4,274 кВт.

Жилой дом №8:
Напряжение сети - 380/220В;

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

Коэффициент мощности - 0,93;
Максимальные потери напряжения - 2,83%;
Категория электроснабжения - III;
Количество светильников – 98 шт.;
Расчетная мощность - 2,32 кВт.

Жилой дом №9:
Напряжение сети - 380/220В;
Коэффициент мощности - 0,93;
Максимальные потери напряжения - 2,82%;
Категория электроснабжения - III;
Количество светильников – 94 шт.;
Расчетная мощность - 2,216 кВт.

Жилой дом №10:
Напряжение сети - 380/220В;
Коэффициент мощности - 0,93;
Максимальные потери напряжения - 2,82%;
Категория электроснабжения - III;
Количество светильников – 94 шт.;
Расчетная мощность - 2,216 кВт.

Жилой дом №11:
Напряжение сети - 380/220В;
Коэффициент мощности - 0,93;
Максимальные потери напряжения - 2,91%;
Категория электроснабжения - III;
Количество светильников – 116 шт.;
Расчетная мощность - 2,74 кВт.

Жилой дом №12:
Напряжение сети - 380/220В;
Коэффициент мощности - 0,93;
Максимальные потери напряжения - 2,95%;
Категория электроснабжения - III;
Количество светильников – 172 шт.;
Расчетная мощность - 4,144 кВт.

Электроосвещение предусмотрено светодиодными светильниками.

Электроснабжение предусмотрено от существующих ВРУ зданий жилых домов.

Для управления фасадным электроосвещением, проектом предусмотрены ящики управления освещением (в комплекте с фотодатчиками), устанавливаемыми в электрощитовых жилых домов.

Электропитание светильников для освещения фасадов предусмотрено кабелем ВВГнг(А)-LS, прокладываемым по фасадам жилых домов в гофротрубах под облицовочными панелями.

Электропитание светильников освещения территорий предусмотрено кабелем АВБбШв в кабельных траншеях.

Кабельные линии 0,4кВ выбраны и проверены по допустимой токовой нагрузке и по допустимым потерям напряжения согласно нормам РК.

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

Кабели в траншеях проложить на глубине 0,7 м с устройством постели из песка и с защитой сигнальной лентой. Пересечения с существующими коммуникациями и сетями выполняют, согласно ПУЭ РК.

В качестве защитного мероприятия принята система заземления TN-C-S. Все однофазные цепи выполнены по схеме (L-N-PE) по 3-х проводной системе (L-фазный, N-нулевой, PE-нулевой защитный проводники). Защитный нулевой проводник PE выполнен в составе питающего кабеля. Сечение N и PE проводников выбрано согласно требований ПУЭ. Не допускается объединение нулевых рабочих и нулевых защитных проводников различных групповых линий. Нулевой рабочий и нулевой защитный проводники не допускается подключать под общий контактный зажим.

В качестве дополнительной меры защиты в существующем ВРУ проектом предусмотрена установка дифференциального автоматического выключателя.

Предусмотрено заземление брони кабелей АВБбШв с двух сторон.

6.2.3.2. Слаботочные сети

Домофонная сеть

Домофонная связь предназначена для ограничения доступа посторонних лиц в жилые помещения домов.

Домофонная сеть выполняется на базе аудиодомофонов фирмы VIZIT типа БВД-342R, устанавливаемых на входах со двора жилого дома. Для осуществления управления с нескольких блоков вызова (БВД) используется блок управления домофоном типа БУД-302М, которые устанавливаются на 1 этаже лестничной площадке для каждого БВД.

В квартирах устанавливаются переговорные устройства типа УКП-12М, которые подключаются к блоку управления с помощью блока коммутации типа БК-4М. Блок коммутации (1 шт.) устанавливаются на каждом типовом этаже на лестничной площадке и позволяют подключить до 4 абонентов каждый.

Электропитание

Электропитание оборудования систем связи должно осуществляться от одного источника переменного тока 220В 50Гц.

Питание оборудования домофонной сети осуществляется от розеток на лестничной площадке на этажах здании.

Заземление

Для обеспечения безопасности людей все электрооборудование должно быть надежно заземлено в соответствии с требованиями ПУЭ РК. Монтаж заземляющих устройств выполнить в соответствии с технической документацией завода изготовителя. Сопротивление заземляющего устройства должно быть не более 4 Ом. Присоединение заземляющих и нулевых защитных проводников выполнить болтовым соединением. В качестве заземляющего проводника используется третья жила кабеля питания.

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

Проект выполнен в соответствии со СП РК 3.01-01-2013 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских населенных пунктов». СНиП РК 3.01-02.2001* «Планировка и застройка районов индивидуального жилищного строительства» во избежание возникновения чрезвычайных ситуаций на территории проектом предусмотрено следующее:

- в доступном месте на территории размещены пожарные щиты с лопатой, багром, ломом, ведром, топором, рулоном войлока, буксировочным тросом на нем, а также ящики с песком и ящики с известью на видном месте размещен план эвакуации при возникновении ЧС.

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

Мероприятия по предупреждению и ликвидации ЧС природного или техногенного характера предусматриваются планами предприятия, эксплуатирующего газопроводы и оборудование. Для тушения пожара используются существующие системы пожаротушения.

6.4. Оценка воздействия на окружающую среду

Объект строительства 4 категории.

По «ОВОС в упрощенном порядке» государственная экологическая экспертиза будет проведена отдельно местным государственным органом.

6.5. Оценка соответствия проекта санитарным правилам и гигиеническим нормам

Проживание рабочих на стройплощадке в период строительства не предусматривается. Перевозка рабочих предусмотрена автотранспортом.

Персонал обеспечен привозным горячим питанием. На рабочем месте организовано место для питания в вагончиках. Строительные площадки на объектах обеспечивается питьевой водой, согласно требованиям, определенным в санитарных нормах. Руководители организаций, осуществляющие строительство объекта, обязаны обеспечить выполнение требований СН РК 1.03-05-2011 и правил работниками этих организаций и привлекаемыми к работе другими лицами.

Рабочие, руководители, специалисты и служащие строительных организаций обеспечиваются спецодеждой, спец.обувью и другими средствами индивидуальной защиты с учетом вида работы и степени риска в количестве не ниже норм, установленных законодательством или действующими нормами, или выше этих норм в соответствии с заключенным коллективным договором или тарифным соглашением.

Все лица, находящиеся на строительной площадке, обязаны носить защитные каски по ГОСТ12.4.087-84. Рабочие и инженерно-технические работники беззащитных касок и других необходимых средств индивидуальной защиты к выполнению работ не допускаются.

На каждом объекте строительства необходимо выделять помещения или места для размещения аптечек с медикаментами, носилок, фиксирующих шин и других средств для оказания первой помощи пострадавшим.

Руководители организаций обязаны обеспечить на строительной площадке и рабочих местах необходимые условия для выполнения подчиненными им рабочими служащими требований правил и инструкций по охране труда. При возникновении угрозы безопасности лицо, назначенное приказом по организации руководителем работ, обязано прекратить работы и принять меры по устранению опасности, а при необходимости обеспечить эвакуацию людей в безопасное место.

Предусмотрено обеспечение работников питьевой и технической водой. Для защиты работающих от неблагоприятного воздействия метеорологических условий предусмотрено помимо соответствующей спецодежды и защитных приспособлений, помещения для обогрева, защиты от солнечной радиации и атмосферных осадков.

На рабочем месте организовано обеспечение аптечками с медикаментами и средствами для оказания первой медицинской помощи. Все санитарно-бытовые помещения имеют отопление и освещение, содержатся в чистоте, проветриваются и периодически дезинфицируются.

На территории парковки установлен щит с противопожарным инвентарем.

6.6. Организация строительства

Начало строительства – июнь 2025 года, согласно письму заказчика от 02 мая 2025 года № 06-03-09 № 358.

Срок продолжительности строительства – 14,0 месяцев.

Норма задела в строительстве:

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

2025 год – 51% в том числе:
II квартал – 7%;
III квартал – 22%;
IV квартал – 22%.
2026 год – 49% в том числе:
I квартал – 22%;
II квартал – 22%;
III квартал – 5%.

6.7. Сметная документация

Сметная документация разработана в соответствии с Нормативным документом по ценообразованию в строительстве Республике Казахстан, утвержденным приказом Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 01 декабря 2022 года № 223-нқ на основании государственных сметных нормативов.

Сметная документация составлена ресурсным методом с использованием программного комплекса АВС-4 по выпуску сметной документации в редакция 2025.4

При составлении смет использованы:

НДЦС РК 8.01-08-2022 Порядок определения сметной стоимости строительства в Республике Казахстан;

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

СЦЗТ РК 8.04-13-2024 Сборник сметных цен на затраты труда в строительстве. 2024 год;

СЦЭМ РК 8.04-11-2024 Сборник сметных цен в текущем уровне на эксплуатацию машин и механизмов. 2024 год. Изменения и дополнения. Выпуск 1;

ССЦ РК 8.04-08-2024 Сборники сметных цен в текущем уровне на строительные материалы, изделия и конструкции 2024 год. Выпуск 3;

ССЦ РК 8.04-09-2024 Сборник сметных цен в текущем уровне на инженерное оборудование объектов строительства 2024 год. Выпуск 3;

СЦПГ РК 8.04-12-2024 Сборник сметных цен в текущем уровне на перевозку грузов для строительства. Отдел 1. Автомобильные перевозки. 2024 год. Изменения и дополнения. Выпуск 1;

ЭСН РК 8.04-01-2024 Элементные сметные нормы на строительные работы. 2024 год;

ЭСН РК 8.05-01-2022 Элементные сметные нормы на ремонтно-строительные работы;

Нормативные документы по ценообразованию и сметам. Изменения и дополнения. Выпуск 43.

Перечень инженерного оборудования, материалов, изделий поставки подрядчика с приложением прайс-листов, наименования которых с соответствующими техническими характеристиками отсутствуют в действующих сборниках цен, утвержденный заказчиком ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства и жилищной инспекции Жылыойского района» от 2025 года согласно пункту 8.2.30, 8.2.35 Нормативного документа по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан от 01 декабря 2022 года № 223-нқ.

В сметной стоимости строительства учтены:

сметная прибыль в размере 5% от сметной стоимости строительно-монтажных работ от итогов глав 1-8 (НДЦС РК 8.01-08-2022);

средства на непредвиденные работы и затраты в размере 3% от сметной стоимости строительно-монтажных работ от итогов глав 1-8 (НДЦС РК 8.01-08-2022).

Сметная стоимость строительства определена в текущих и прогнозных ценах 2025-2026 годов.

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

Налог на добавленную стоимость принят в размере, установленном законодательством Республики Казахстан на период, соответствующий периоду строительства, от сметной стоимости.

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

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

В процессе рассмотрения по замечаниям и предложениям ТОО «ALTAIR SARAPTAMA» в рабочий проект «Капитальный ремонт фасада и кровли жилых домов №3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 микрорайона №5 г.Кульсары Жылыойского района Атырауской области» внесены следующие дополнения:

Общие замечания

1. Приложен обновленный паспорт проекта.
2. Приложен обновленный проект организации строительства.
3. Общую пояснительную записку откорректирована, согласно внесенным изменениям.

Архитектурно-строительные решения

4. Боковые штампы разделов АС приведены в соответствие с составом проекта.

Электроснабжение

5. В ведомости ссылочных и прилагаемых документов на листе 1 указаны актуальные нормативные документы.
6. Согласован раздел ЭО со смежными разделами (лист 1 – штамп «согласовано»).
7. В штампах указаны даты.
8. Выполнена проверка кабельных линий на потери напряжения.
9. Откорректированы разделы ЭО, согласно внесенным изменениям смежных разделов.
10. Откорректирована спецификация оборудования, изделий и материалов, согласно внесенным изменениям в чертежи.
11. Откорректирована пояснительная записка, согласно внесенным изменениям в чертежи.

Пожарная сигнализация

12. В боковых штампах раздела СС исправлены наименования смежных разделов, согласно составу проекта.
13. В разделе СС по жилому дому №11 в угловом штампе откорректирован шифр проекта, согласно составу проекта и титульному листу.

Сметная документация

14. Сметная документация пересчитана в редакции 2025.4 программного комплекса ABC-KZ в РСНБ-2024.
15. Предоставлен расчет продолжительности строительства и предусмотрено распределение по кварталам.
16. К стоимости материалов по прайс-листам предусмотрен понижающий коэффициент 0,963 на 2 квартал 2025 года.
17. В сводном сметном расчете стоимости строительства выполнена разбивка по годам: 2025 год – экспертиза, СМР-51%; 2026 год – СМР – 49%.
18. Предоставлены перечень материалов и оборудования по коммерческим и ценовым предложениям, утвержденным заказчиком и прайс-листы.
19. Объемы работ в локальных сметах приведены в соответствие с проектными решениями.
20. Расценки в локальных сметах приведены в соответствие с действующей сметно-нормативной базой.

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

21. Предоставлена сводная ведомость потребности материалов и оборудования в целом по объекту с указанием доли казахстанского содержания, утвержденную заказчиком, согласно приложению «К» СН РК 1.02-03-2011.

22. Предоставлена сводная ведомость материалов, согласно приложению 7.

23. Окончательный вариант сметной документации загружен на окончательный портал с датой, печатями и подписями заказчика и генпроектировщика.

7.2. Оценка принятых решений

В соответствии с «Правилами определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам», разработчиком проекта данный объект отнесен ко II уровню ответственности (технически не сложный).

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

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

Материалы инженерных изысканий содержат достаточные данные, необходимые для разработки проектной документации. При разработке рабочего проекта учтены местные природно-климатические условия площадки строительства.

Конструктивные решения отвечают требованиям нормативов в части надежности, устойчивости строительных конструкций. Технические решения соответствуют государственным нормативным требованиям по санитарной, экологической, пожарной и взрывной безопасности, охране труда, а также в части надежности, устойчивости строительных конструкций, долговечности и достоверности определения сметной стоимости строительства.

Таблица 4.

Основные технические показатели по рабочему проекту

№п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			Заявленные	Рекомендуемые
1.	Количество домов	дом	10	10
2.	Этажность зданий	этаж	5	5
	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2025-2026 годов в том числе:	млн. тенге	3100,407	3039,451
	строительно-монтажные работы	млн. тенге	2703,197	2650,072
	оборудование	млн. тенге	1,081	1,029
	прочие	млн. тенге	396,129	388,350
В том числе сметная стоимость строительства по годам:				
	2025 год (Экспертиза, СМР - 51%)	млн.тенге		1516,927
	2026 год (СМР – 49%)	млн.тенге		1522,524
7.	Нормативная продолжительность строительства	месяц	14,0	14,0

Примечание: в результате экспертизы рабочего проекта сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2025-2026 годов снижена на 60,956 млн. тенге.

8. ВЫВОД (ВЫВОДЫ)

1. С учетом внесенных изменений и дополнений рабочий проект «Капитальный ремонт фасада и кровли жилых домов №3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 микрорайона №5

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

г.Кульсары Жылыойского района Атырауской области» соответствует требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется к утверждению со следующими техническими показателями:

количество домов	- 10 домов;
этажность зданий	- 5 этажей;
общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2025-2026 годов	- 3039,451 млн. тенге;
в том числе:	
строительно-монтажные работы	- 2650,072 млн. тенге;
оборудование	- 1,029 млн. тенге;
прочие	- 388,350 млн. тенге;
нормативная продолжительность строительства	- 14,0 мес.

2. Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом материалов, утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства и жилищной инспекции Жылыойского района», в соответствии с условиями договора № ALTS-0078-01 от 15.04.2025 года.

9. ТҰЖЫРЫМДАР

1. «Атырау облысы, Жылыой ауданы, Құлсары қаласының №5 ықшам ауданындағы №3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 тұрғын үйлердің қасбетін және шатырын күрделі жөндеу» жұмыс жобасына енгізілген өзгертулер мен қосымшаларды ескергенде нормативтік-құқықтық актілері мен Қазақстан Республикасында қолданылатын мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келеді және техникалық көрсеткіштерді бекіту ұсынылады:

үйлер саны	- 10 үй;
ғимараттың қабаттылығы	- 5 қабатты;
2025-2026 жылдардың ағымындағы және болжамды бағалардағы құрылыстың жалпы сметалық құны	- 3039,451 млн. теңге;
оның ішінде:	
құрылыс-монтаж жұмыстары	- 2650,072 млн. теңге;
құрал-жабдықтар	- 1,029 млн. тенге;
өзге де шығындар	- 388,350 млн. тенге;
құрылыстың нормативтік ұзақтығы	- 14,0 ай.

2. Осы сараптамалық қорытындысы жобалау ушін тапсырысшы бекіткен бастапқы материалдарды (мәліметтерді) есепке алумен орындалды, олардың дұрыстығына 15.04.2025 жылдың №ALTS-0078-01 шарттың талаптарына сәйкес «Жылыой ауданы тұрғын үй коммуналдық шаруашылық және тұрғын үй инспекциясы бөлімі» ММ-сі кепілдік етеді.

Соответствие разделов проекта строительства требованиям нормативных правовых актов, приказов 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	Архитектурно-строительные решения	Ақбай А.			Соответствует
2	Пожарная сигнализация	Хасанова Айгуль Джардемовна			Соответствует

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

3	Электроснабжение	Байдаулетов Б.			Соответствует
4	Ведущий эксперт	Кайрбаев Д. М.			Соответствует
5	Сметная документация	Жумагулова Сулико Кокашевна			Соответствует

Примечание: *при отсутствии в рабочем проекте раздела, графа эксперта по этому разделу исключается.*

Тажмаганбетов М.К. (Директор)

Кайрбаев Д.М. (Эксперт)

Байдаулетов Б.. (Эксперт)

Ақбай А.. (Эксперт)

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

Жумагулова С.К. (Эксперт)

Хасанова А.Д. (Эксперт)

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

Документ Id	71580730-a5f2-4799-89f9-de0149c58ae5
Номер и дата документа	ALTS-0091/25 от 08.05.2025
Электронные цифровые подписи документа	**Согласовано:** КАЙРБАЕВ ДАРХАН МЕДЕТБАЕВИЧ Товарищество с ограниченной ответственностью "ALTAIR SARAPTAMA" 2025.05.08 15:07:55 53DDFAE3D917BFC8EF47759E822BFB187F5AA34F БАЙДАУЛЕТОВ БАКЫТЖАН БАЙДАУЛЕТОВИЧ Товарищество с ограниченной ответственностью "ALTAIR SARAPTAMA" 2025.05.08 15:10:25 668FC0894733B26D583BDE81E157446E9111870B АҚБАЙ АЙДЫН СЕРІКҰЛЫ Товарищество с ограниченной ответственностью "ALTAIR SARAPTAMA" 2025.05.08 15:12:17 1299DC499CB93BF45016B963317AD4D65824FEB1 ЖУМАГУЛОВА СУЛИКО КОКАШОВНА Товарищество с ограниченной ответственностью "ALTAIR SARAPTAMA" 2025.05.08 15:12:23 4B8F4E3B63694A4705F71DA05369F62C08538D73 ХАСАНОВА АЙГУЛ ДЖАРДЕМОВНА Товарищество с ограниченной ответственностью "ALTAIR SARAPTAMA" 2025.05.08 15:13:35 117618D88D4F199D50325EEA42E4CE2587FF64DC **Подписано:** ТАЖМАГАНБЕТОВ МУРАТ КИЗАТУЛЛАЕВИЧ "ALTAIR SARAPTAMA" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі 2025.05.08 15:15:52 1A6CD73EB5D975955CCF71D807421EC10E15BD63

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»