«Жамбыл облысы, Тараз қаласындағы Байзақ батыр көшесіндегі № 207 тұрғын үй жертөлесінің шатырын, қасбетін, кіреберістері мен инженерлік желілерін Күрделі жөндеу»
жұмыс жобасы бойынша

08.09.2025 ж. № KSS-0182/25

ҚОРЫТЫНДЫ

(Оң)

ТАПСЫРЫСШЫ:
"Тараз қаласы әкімдігінің тұрғын үй қатынастары бөлімі" коммуналдық мемлекеттік мекемесі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
Жауапкершілігі шектеулі серіктестік"КазАстанаДрайв"

Алматы қаласы

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

АЛҒЫ СӨЗ

«Жамбыл облысы, Тараз қаласындағы Байзақ батыр көшесіндегі № 207 тұрғын үй жертөлесінің шатырын, қасбетін, кіреберістері мен инженерлік желілерін Күрделі жөндеу» жұмыс жобасы бойынша осы жиынтық қорытындыны "Kaz Stroy Saraptama" ЖШС берді.

"Kaz Stroy 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

(Положительный)

№ KSS-0182/25 от 08.09.2025 г.

по рабочему проекту
«Капитальный ремонт кровли, фасада, подъездов и инженерных сетей подвала жилого дома №207 по улице Байзак батыра в городе Тараз, Жамбылской области»

ЗАКАЗЧИК:
Коммунальное государственное учреждение "Отдел жилищных отношений акимата города Тараз"

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью "КазАстанаДрайв"

город Алматы

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

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное заключение по рабочему проекту «Капитальный ремонт кровли, фасада, подъездов и инженерных сетей подвала жилого дома №207 по улице Байзак батыра в городе Тараз, Жамбылской области» выдано ТОО "Kaz Stroy Saraptama".

Данное экспертное заключение не может быть полностью или частично воспроизведено, тиражировано и распространено без разрешения ТОО "Kaz Stroy Saraptama".

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

1. НАИМЕНОВАНИЕ: Рабочий проект Жамбыл облысы, Тараз қаласындағы Байзақ батыр көшесіндегі № 207 тұрғын үй жертөлесінің шатырын, қасбетін, кіреберістері мен инженерлік желілерін Күрделі жөндеу, Капитальный ремонт кровли, фасада, подъездов и инженерных сетей подвала жилого дома №207 по улице Байзак батыра в городе Тараз, Жамбылской области

Дополнительные сведения: KSS-0199-01, 21.08.2025, заявления 19.08.2025

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=76b67a39-ffd9-406d-a7dd-1125dfea054f

2. ЗАКАЗЧИК: Коммунальное государственное учреждение "Отдел жилищных отношений акимата города Тараз"

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «КазАстанаДрайв» (государственная лицензия № 23005588 от 28.02.2023 года, выданная государственным учреждением "Управление контроля и качества городской среды города Шымкент". Акимат города Шымкент., III категория) БИН: 221140023852

СУБПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «BS SK PROJECT 2030» (государственная лицензия № 15-ГСЛ №002751 от 16.09.2020 года, выданная государственным учреждением "Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан". Акимат города Нур-Султан., II категория, БИН: 050940013815)

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Финансирование строительства ведется за счет средств из местного бюджета по государственной программе модернизация жилья с возвратом средств письмо заказчика за №2 от 15.08.2025 года.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1. Основание для разработки: KSS-03/00401 от 19.08.2025

- задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 2025 года.

-Акт на право частной собственности на земельный участок, кадастровый номер 06-097-025-1061, с целевым назначением: для надлежащего содержания и эксплуатации многоквартирного жилого дома.

- Постановление акимата города Тараз за №526 от 11 июля 2011 года, о закреплении и предоставлении земельных участков за объектами кондоминиумов дома №207 по улице Байзак Батыра, города Тараз.

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

- технический паспорт объекта недвижимости многоквартирного жилого дома, составленный РГКП «Центр по недвижимости по Жамбылской области» Комитета регистрационной службы и оказания правовой помощи Министерства юстиции Республики Казахстан.

- Письмо заказчика за №3 от 15.08.2025 года о том, что начало строительно-монтажных работ запланировано на II квартал (июнь) 2026 года.

- Дефектный акт на капитальный ремонт жилого дома составленный, подписанный заказчиком.

- Заключение о техническом состоянии и сейсмостойкости здания многоквартирного жилого дома, выполненное ТОО «ANKO Group» в 2025 году. Свидетельство об аккредитации № KZ34VWC00217069 от 23.07.2024 года, выданное РГУ «Комитетом по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства. Министерство инвестиции и развития Республики Казахстан».

- сводная ведомость потребности основных материалов, изделий, конструкций и оборудования (в части «Сметная документация»).

5.2. Согласования и заключение заинтересованных организаций:

1. Согласование генерального плана жилого дома заданием на проектирование от 2025 года на разработку проектно-сметную документацию по объекту, утвержденное заказчиком не предусмотрено, так как ранние согласованные генеральный план здания не меняются, проектные решения согласованы заказчиком.

5.3. Перечень документации, представленный на экспертизу:

1. Вышеперечисленные исходные данные на проектирование.
- Общая пояснительная записка.
- Исходные данные.
- Альбом - Архитектурно-строительные решения.
- Сметы.
- Паспорт проекта.
- Организация строительства ПОС.
2. Дефектный акт на капитальный ремонт жилого дома составленный, подписанный заказчиком.
3. Заключение о техническом состоянии и сейсмостойкости здания многоквартирного жилого дома, выполненное ТОО «ANKO Group» в 2025 году.

5.4. Цели и назначение объекта строительство:

1. Строительство объекта «Капитальный ремонт кровли, фасада, подъездов и инженерных сетей подвала жилого дома №207 по улице Байзак батыра в городе Тараз, Жамбылской области», необходимо для нормальной дальнейшей эксплуатации здания жилого дома по назначению.

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

2. Реализация проекта позволит улучшить нормальной дальнейшей эксплуатации здания по назначению, что окажет положительное влияние на инфраструктуру жилого дома.

3. Данным экспертным заключением рассматриваются вопросы капитального ремонта жилого дома.

5.5. Существующее положение:

Общие сведения с технического паспорта	
Число этажей	5
Площадь застройки: м^2	1204,3
Объем здания: м^3	18906
Общая площадь: м^2	4787,2
Число квартир	80
Материал стен	жж. кирпич
Год постройки	1972

Товариществом с ограниченной ответственностью «ANKO Group» в 2025 году выполнено заключение о техническом состоянии и сейсмостойкости здания многоквартирного жилого дома.
Сейсмичность района-8 баллов. По карте сейсмического микрорайонирования территории города Тараз, участок на котором расположено здание имеет сейсмичность-8 баллов, повторяемость сейсмических воздействий-2. Категория грунта основания по сейсмическим свойствам – II.
Здание многоквартирного жилого дома пятиэтажное. Здание жилого дома имеет прямоугольную форму в плане с габаритными размерами 12,65×95,20 м. Высота этажей 2,7 м.
Конструктивная система здания – несущие поперечные стены со сборными железобетонными многопустотными плитами перекрытия.
Здание решено в конструкциях:
Фундамент ленточный, из монолитного бетона.
Стены из кирпича обыкновенного жженого, полнотелого на цементно-песчаном растворе. Толщина наружных стен составляет 510 мм. Толщина внутренних стен составляет 380 мм. Перегородки выполнены из кирпича, обыкновенного жженного, полнотелого на цементно-песчаном растворе, толщина перегородок 120 мм.
Перекрытие междуэтажное выполнено из сборных железобетонных многопустотных плит и монолитных участков.
Лестничные марши и площадки сборные железобетонные.
Фасад здания оштукатурен с последующей отделкой декоративной штукатуркой, а также окрашен водоэмульсионным раствором.
Здание многоквартирного жилого дома, с момента постройки заселено и эксплуатируется.

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

На момент обследования проектно-сметная документация и исполнительная техническая документация отсутствовала.
Степень огнестойкости - II.
Класс ответственности здания – II
Результаты технического и комплексного обследования здания и заключение о физическом и техническом состоянии объекта:
Высота этажей составляет 2,70 м.
Расчетно-конструктивная схема здания — перекрестно-стеновая, несущие поперечные и продольные стены из жженого кирпича с опиранием панелей перекрытий на три стороны, Соединение панелей стен и перекрытий выполнено при помощи сварки закладных деталей и выпусков с последующей заделкой узлов бетоном.
Фундамент здания — ленточный, монолитный бетонный;
Стены здания - жженый кирпич толщиной 510 мм:
Перегородки жженого кирпича толщиной 120 мм.
Перекрытия выполнены из сборных железобетонных плит перекрытия толщиной 12 см.
Крыша здания— чердачная с покрытием волнистого асбестоцементного шифера советского образца.
Лестницы в подъездах здания выполнены из сборных железобетонных площадок и маршей.
Оконные и дверные блоки — деревянные.

Вывод: Состояние конструктивных элементов здания на момент обследования соответствует требованиям действующих строительных норм и нормативным требованиям СП РК 2.03-30-2017 «Строительство в сейсмических районах (зонах) Республики Казахстан». Сейсмостойкость здания обеспечивается за счет совместной пространственной работы стен и перекрытия.
Несущие конструкции находятся удовлетворительном состоянии.
Категория технического состояния несущих конструкций относится к - категория П (работоспособная конструкция).
Для дальнейшей, соответствующей нормативным требованиям, эксплуатации жилого дома рекомендуется произвести комплекс мероприятий и работ по текущему ремонту.

6.ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1. Место размещения объекта и характеристика участка строительства:

Участок под строительство объекта расположен западной части города.
Ближайшей железнодорожной станцией является станция Джамбул.
Сообщение с центральной части города осуществляется по асфальтированной дороге.
Природно-климатические условия района строительства:
Климатическая характеристика района работ приводится, согласно СП РК 2.04-01-2017 «Строительная климатология».
Района работ относится:
-климатический подрайон – IV-Г.
-абсолютно-минимальная температура воздуха – минус 41С°.
-абсолютно-максимальная температура воздуха – плюс 44С°.
Средняя температура наружного воздуха

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

наиболее холодных суток при обеспеченности 0,98 составляет -32,6°С, при обеспеченности 0,92 составляет --26,1°С. Средняя температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки при обеспеченности 0,98 составляет -27,4°С, при обеспеченности 0,92 составляет -21,1°С.
-по весу снегового покрова I район, вес снегового покрова – 0,8 кПа.
-величина скоростного напора ветра – 1,0 кПа.
-сейсмичность района строительства – 8 баллов.
Продолжительность периода со средней суточной температурой наружного воздуха менее 8С° отопительного сезона составляет 160 суток.
Климат района характеризуется резко выраженной континентальной, проявляющейся в частых, резких сменах суточных и годовых температур воздуха, короткой морозной зимой, продолжительным знойным, сухим летом с частыми пыльными бурями.
Инженерно-геологические условия площадки строительства:
По объекту наружные сети электроснабжение, водоснабжения и канализации, тепловые сети, а также строительные земляные работы проектом не предусматриваются, соответственно инженерно-геологические изыскания не требуется.

6.2. Проектные решения:

В рабочем проекте строительство, согласно задание на проектирования от 2025 года и техническим регламентам предусмотрен капитальный ремонт жилого дома.

6.2.1. Генеральный план:

Существующее положение генерального плана объекта капитальный ремонт жилого дома соответствует с требованиями СН РК 3.01-01-2013 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 07.06.2024 г.), СП РК 2.02-101-2022 «Пожарная безопасность зданий и сооружений» (с изменениями от 24.10.2023 г.), СН РК 2.02-01-2023 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».
Расположение проектируемого объекта на местности по городу Тараз приведено на ситуационной схеме.

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

Ситуационная схема:

Рассматриваемый многоэтажный жилой дом со всех сторон граничат малоэтажной жилой застройкой.

Система высот-Балтийская. Система координат местная.

Рельеф, относительно ровный, с незначительным уклоном на север. Участок прямоугольной формы в плане.

Генеральным планом размещение здания, проезды к зданию для автомобильного транспорта, внутренние проезды и пешеходные дорожки организован с существующим твердым асфальтобетонным покрытием.

Территория благоустроена и озеленена.

На территории имеются малые архитектурные формы в виде скамеек и урн. Территория здании многоэтажного жилого дома не огорожена.

Существующее положение и расстояние между зданиями и сооружениями соответствуют противопожарным и санитарным нормам.

Обеспечена возможность проезда пожарных автомобилей к зданиям, а также возможность объезда вокруг здания.

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

Существующие данные генерального плана с учетом новых решении полностью обеспечивают производственную деятельность объекта, его безопасность и выполнение всех нормативных требований.

6.2.2. Архитектурно-планировочные решения:

Существующее здание в плане имеет прямоугольную форму.
Здание многоквартирного жилого дома пятиэтажное.
Здание имеет прямоугольную форму в плане с размерами в осях 12,65×95,20 м. Высота этажей 2,7 м.
Конструктивная система здания – несущие поперечные стены со сборными железобетонными многопустотными плитами перекрытия.
Здание многоквартирного жилого дома, с момента постройки заселено и эксплуатируется.
На момент обследования проектно-сметная документация и исполнительная техническая документация отсутствовала.
Существующее архитектурно-планировочное положение:
Размещение и ориентация здания обеспечивают и соответствуют нормативную продолжительность инсоляции помещений и территории.
Существующее здание обеспечено возможностью проезда пожарных автомобилей, а также возможность объезда вокруг здания.
Уровень ответственности II (нормальный) технически не сложный.
Категория огнестойкости здания-II
Класс пожарной опасности строительных конструкций, согласно СП РК 2.02-101-2022 КО (непожароопасный) класс по функциональной пожарной опасности согласно СП РК 2.02-101-2022 - Ф1.3.
Класс конструктивной пожарной опасности здания - СО.
Существующие архитектурно-планировочные решения с учетом новых решений обеспечивают нормальную эксплуатацию здания по назначению, комфортности и условий труда.

6.2.3. Конструктивные решения:

Многоквартирный жилой дом. Характеристика существующего здания:
- В целях долгосрочного функционирования кровли, необходимо и устройство чердачной кровли, покрытие из металлочерепицы.
- Конструктивная схема здания продольными несущими стенами, здание комплексной конструкции.
  - Фундамент - ленточные железобетонные.
  - Наружные стены - кирпич толщиной 510мм;
  - Внутренние стены - межквартирные 250мм, межкомнатные 120мм;
  - Перекрытия и покрытия - многопустотная железобетонные плиты;
  - Проектом предусмотрено устройство чердачной крыши с кровлей из металлочерепицы.

Конструкция чердачной крыши принято согласно требованиям СП РК. 3.02-137-2013 "Крыши и кровли".
Сейсмичность района по приложению 2 к СП РК 2.03.30-2017 «Строительство в сейсмических районах (зонах) Республики Казахстан» - 8 баллов.
Повторяемость сейсмических воздействий - 2.

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

Категория грунта основания по сейсмическим свойствам – II.
Водосток-наружный неорганизованный.
Существующие решения и проектом дополнительно принятые решения по конструктивной части проекта обеспечивают прочность, устойчивость несущих конструкций здания и сооружений, нормативную огнезащиту конструкций.

Капитальным ремонтом предусмотрено:
- замена деревянных оконных блоков на металлопластиковые;
- замена металлических дверных блоков;
- покраска фасада фасадными красками;
- покраска потолка подвала известковым составом за 2 раза;
- покраска стен подвала известковым составом за 2 раза;
- устройство покраски покрытия бетонного пола;
- устройство декоративной штукатурки для стен и потолка;
- сплошное выравнивание сухими смесями потолка;
- сплошное выравнивание сухими смесями стен;
- водоэмульсионная покраска потолка;
- водоэмульсионная покраска стен на 2 раза;
- устройство деревянных поручней перил;
- устройство кровли из профлиста по деревянным несущим конструкциям и обрешетке;
- устройство ограждения кровли;
- устройство снегозадержателей на кровле здания;
- устройство козырька на входе в подъезды;
- устройство отмостки.

А также работы согласно дефектному акту.

Антисейсмические мероприятия:

Сейсмичность здания 8 баллов.
Существующие объёмно-планировочные, конструктивные и дополнительно принятые решения сооружения соответствуют положениям СП РК 2.03-30-2017 «Строительство в сейсмических (зонах) районах Республики Казахстан» и обеспечивают сейсмостойкость и сейсмическую безопасность сооружении.

Антикоррозийные мероприятия:
Защита строительных конструкций от коррозии производится в соответствии с требованиями СН РК 2.01-01-2013 «Защита строительных конструкций от коррозии».
Здание будет эксплуатироваться при относительной влажности воздуха не более 60%.
Противопожарные мероприятия выполнены в соответствии с требованиями СН РК 2.02-01-2023 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».
Все деревянные конструкции антисептируются и обрабатываются огнезащитным составом, обеспечивающим предел огнестойкости не менее 0,25 часа.
Для защиты от гниения все деревянные элементы должны быть обработаны антисептической пастой марки 100, с нанесением пасты на поверхность краскопультом.
При этом расход сухой соли антисептика (фтористый натрий) должен быть не менее 100г/м² обрабатываемой поверхности.

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

Для защиты от поражения дереворазрушающими насекомыми применяется буры с борной кислотой в соотношении 1:1 при концентрации раствора 10%.
Антикоррозийная защита конструкций принята в соответствии с положениями СН РК 2.01-01-2013 «Защита строительных конструкций от коррозии».

6.2.4. Инженерное обеспечение, сети и системы:

Теплоснабжение, отопление:
Капитальный ремонт кровли, подъездов и подвала жилого дома разработан в соответствии с СН РК 3.02-01-2023 "Здания жилые многоквартирные", СП РК 4.02-101-2012 (с изменениями и дополнениями по состоянию на 19.06.2024 г.) «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха» и на основании задания на проектирование.
Расчетные параметры наружного воздуха -26°С
Отопление запроектировано от наружных тепловых сетей с параметрами - 110 -70°С.
Система отопления с параметрами 95 -70 °С.
В тепловых пунктах, расположенных в подвале дома. Трубопроводы на вводе теплосети, магистральные трубопроводы приняты из стальных электросварных труб по ГОСТ10704-91.
Трубопроводы системы отопления, проходящие в подвале на отметке -1,700, изолируются теплоизоляционными фольгированными матами из стекловолокна б=50 мм.
Антикоррозийное покрытие - комбинированное, краской БТ-177 в два слоя по грунтовке ГФ-021 по ГОСТ 25129-2020.
Воздухоудаление из системы осуществляется с помощью воздуховыпускных кранов. Сети отопления испытываются гидравлическим методом с соблюдением требований ГОСТ 24054-80, ГОСТ 25136-82 и СН РК 4.01-02-2013. Величину пробного давления следует принимать равной 1,5 избыточного рабочего давления.
После гидравлического испытания системы проводится её испытание на равномерность прогрева и регулирование. Монтаж сетей производится согласно требованиям СН РК 4.01-03-2013.
Водоснабжение и канализация:
Расчетный расход холодной воды 20,88 м3/сут, 1,935 м3/ч, 0,916 л/с. Потребный напор на вводе в здание 26,0 м.
Расчетный расход горячей воды 13,92 м3/сут, 2,826 м3/ч, 1,261 л/с. Расчетный расход сточных вод 34,80 м3/сут, 4,336 м3/ч, 1,295 л/с.
Капитальный ремонт кровли, подъездов и подвала жилого дома разработан в соответствии с СН РК 3.02-01-2023 "Здания жилые многоквартирные", СН РК 4.01-01-2011 "Внутренний водопровод и канализация зданий и сооружений", СН РК 4.01-02-2013 "Внутренние санитарно-технические системы", СН РК 4.01-05-2002 "Инструкция по проектированию и монтажу сетей водоснабжения и канализации из пластмассовых труб" и на основании задания на проектирование.
Водоснабжение жилого дома предусмотрено от городской сети. Ввод водопровода в жилой дом предусмотрен из стальных электросварных труб Ø76 по ГОСТ 10704-91 в помещение подвала. Магистральные трубопроводы из стальных труб Ø5Ох4,6 и Ø25х3,2.
На вводе водопровода предусмотрена гибкая вставка и запорная арматура. Схема разводки-под потолком подвала с подъемами стояков на верхние этажи.

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

Капитальным ремонтом предусматривается замена оборудования по существующей схеме. Существующая система водоснабжения подвала полностью демонтируется и объемы демонтажных работ указаны в дефектном акте. В спецификацию проекта включены объемы трубопроводов водопроводной сети от наружной стены до первой задвижки, магистральные трубопроводы системы водоснабжения подвала и участки стояков от магистрали до перекрытия подвала с арматурой.
Горячее водоснабжение предусмотрено из канала теплого пункта. Схем разводки систем Т3, Т4 – под потолком подвала с подъемами стояков на верхние этажи из труб напорных стальных Ø50х4,6; Ø25х2,3.
Канализационная сеть. Сбор сточных вод от системы К1 предусмотрен в закрытую сеть труб с последующим выпуском в существующую наружную сеть канализации. Канализационная сеть проходит под потолком подвала. Для монтажа системы К1 приняты полиэтиленовые трубы Ø100 по ТУ 22089.1-89 и полиэтиленовые двухслойные гофрированные канализационные трубы. На сети предусмотрены прочистки.
Капитальным ремонтом предусматривается замена трубопроводов по существующей схеме. Существующая система канализации подвала полностью демонтируется и объемы демонтажных работ указаны в дефектном акте.
В спецификацию проекта включены объемы трубопроводов канализационной сети от наружной стены до первого колодца в том числе, земляные.
Монтаж трубопроводов и мероприятия по испытанию провести согласно СН РК 4.01-02-2013. СН РК 4.01-05-2002. Отметки ввода водопровода и выпуска канализации уточнять на месте строительства.

6.3. Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций и по взрывобезопасности, пожаробезопасности:

Противопожарные расстояния между существующими зданиями и сооружениями, не противоречат требованиям СН РК 3.01-01-2013 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» приложения 1 табл.1.
Существующее положение здание обеспечивает возможность проезда пожарных автомобилей.
Материалы, ранее примененные для внутренней и отделки, не противоречат требованиям норм проектирования.

6.4. Охрана окружающей среды:

Раздел охраны окружающей среды выполнен в целях определения экологических и иных последствий варианта принимаемых управленческих и хозяйственных решений, разработки рекомендаций по оздоровлению окружающей среды, предотвращению уничтожения, деградации, повреждения и истощения естественных экологических систем и природных ресурсов.
Источниками загрязнения атмосферы на период строительства являются строительная техника и оборудование, покрасочные работы.
Мероприятия по охране атмосферного воздуха в период строительства направлены на предупреждение загрязнения воздушного бассейна выбросами работающих машин и

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

механизмов и являются, в основном, организационными, контролирующими топливный цикл и направленными на сокращение расхода топлива и снижение объема выбросов загрязняющих веществ.
Строительство и эксплуатация объекта осуществляется в пределах населенного пункта, т. е. вне зоны обитания диких животных и птиц.
При оценке воздействия на поверхностные и подземные воды, почвенный покров, шумовое воздействие, животный и растительный мир объект влияние не вызывает или оно незначительное.
Комплексная оценка изменений в окружающей среде, вызванных воздействием объекта, а также его влияния на условия жизни и здоровья населения – не окажет.
В связи с этим, специальные мероприятия по охране окружающей среды проектом не предусматриваются.

Выводы:
Предусмотренные мероприятия по охране окружающей среды снизят воздействия на окружающую среду, при соблюдении всех требований проведения работ, объект не нарушит существующего экологического равновесия, не вызовет необратимых процессов в природе, отрицательное воздействие на здоровье населения будет минимальным.

6.5. Организация строительства:

Раздел «Организация строительства» разработан на основании рабочих чертежей, в соответствии с требованиями СН РК 1.03-00-2022 «Строительное производство. Организация строительства предприятий, зданий и сооружений».
Нормативная продолжительность строительства определена согласно действующему своду норм СН РК 1.03-01-2023 «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий, зданий и сооружений. Часть I» и составляет 4,0 месяца, в том числе 0,5 месяц подготовительный период.
Начало строительства – II квартал 2026.

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 и управления земельными ресурсами Министерства национальной экономики Республики Казахстан от 01 декабря 2022 года №223-нқ, с изменениями по состоянию на 20 марта 2023 года, на основании государственных сметных нормативов, принятых проектных решений.
Сметная стоимость строительства, прошедшая экспертизу, подлежит утверждению заказчиком в установленном законодательством порядке и является основанием для определения лимита средств заказчика (инвестора) на реализацию инвестиционных проектов за счет бюджетных средств в строительство в соответствии с пунктом 8.4.16 нормативного документа по порядку определения сметной стоимости строительства в Республике Казахстан.
Сметная стоимость строительства объекта определена ресурсным методом на основании следующих сметно-нормативных документов, утверждённых соответствующими

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

приказами Председателя Комитета по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства МИР РК:
- 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 8.04-09-2022);
- Единичные сметные цены на строительно-монтажные работы (НДЦС 8.04-03-2024);
- Сборники сметных цен в текущем уровне на строительные материалы, изделия и конструкции (ССЦ РК 8.04-08-2024);
- Сборник сметных цен в текущем уровне на инженерное оборудование объектов строительства (ССЦ РК 8.04-09-2024);
- Сборник сметных цен в текущем уровне на эксплуатацию строительных машин и механизмов (СЦЭМ РК 8.04-11-2024);
- Сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на строительные, ремонтно-строительные работы и монтаж оборудования (ЭСН РК 8.04-01-2024, ЭСН РК 8.05-01-2024, ЭСН РК 8.04-02-2024) с учетом изменений и дополнений;

Затраты на организацию и управление строительно-монтажными работами по стройке в целом в соответствии со Сметными нормами дополнительных затрат. Затраты на организацию и управление строительством в соответствии с НДЦС РК 8.04-09-2024, табл. 1 п.1,49 в размере –4,9%

Сметная прибыль принята от стоимости строительно-монтажных работ по итогам глав 1-8 в размере - 5% согласно п.8.2.65.2 НДЦС РК 8.01-08-2022.

Непредвиденные работы и затраты приняты по итогам глав 1-8 в размере - 2% согласно п.8.2.66.4.а) НДЦС РК 8.01-08-2022.

Определены затраты на инжиниринговые услуги по осуществлению технического и авторского надзора согласно НДЦС РК 8.01-08-2022, изм. и доп., выпуск 30:

Затраты на осуществление авторского надзора в сметных ценах - 0,46%;

Затраты на осуществление технического надзора согласно изменениям и дополнениям выпуск 30, в результате расчета- 2,9%.

Сметная документация составлена для района 8.01. Редакция 2025.6 программного комплекса АВС выпущена в связи с приказом №160-нк от 27.10.2023 г, введенным в действие с 1 ноября 2023 года».

Перечень оборудования, материалов, изделий с приложением прайс-листов, наименования которых с соответствующими техническими характеристиками отсутствуют в действующих сборниках цен, утвержденный согласно пункту 24 Государственного норматива по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан.

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

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

Основные технико-экономические показатели по рабочему проекту

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			Заявленные	Рекомендуемые к утверждению
1	Сметная стоимость строительства в текущих ценах на 2025 г. в том числе: СМР Оборудование Прочие	тыс. тенге	150 755,206 130 026,858 566,406 20 161,941	163 046,774 136 004,232 --- 27 042,541

Мониторинг цен в строительстве и прайс-листы
Доля казахстанского содержания материалов, изделий и оборудования, использованного в рабочем проекте «Капитальный ремонт кровли, фасада, подъездов и инженерных сетей подвала жилого дома №207 по улице Байзак батыра в городе Тараз, Жамбылской области», составляет 99,17%.

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

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

В процессе рассмотрения по замечаниям и предложениям в рабочий проект «Капитальный ремонт кровли, фасада, подъездов и инженерных сетей подвала жилого дома №207 по улице Байзак батыра в городе Тараз, Жамбылской области», внесены изменения и дополнения.

Сметная документация

1.Сметный расчет откорректирован в соответствии с началом строительства;

2.Расценки и объемы работ в локальных сметах приведены в соответствие с представленной ведомостью объемов работ и рабочих чертежей;

3.Стоимость материалов, наименование которых имеется в нормативной базе, принята по нормативной базе.

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

Основные технико-экономические показатели по рабочему проекту

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			Заявленные	Рекомендуемые к утверждению
1	Сметная стоимость строительства в текущих ценах на 2025 г. в том числе: СМР Оборудование Прочие	тыс. тенге	150 755,206 130 026,858 566,406 20 161,941	163 046,774 136 004,232 --- 27 042,541
2	Продолжительность строительства	мес.	4,5	4,5

7.2. Оценка принятых решений

В соответствии с Приказом МНЭ РК №165 от 28.02.2015 года «Об утверждении Правил определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам», а также Приказа МНЭ РК №517 от 20.12.2016 года «О внесении изменений в приказ Министра национальной экономики РК №165 от 28.02.2015 года «Об утверждении Правил определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам», разработчиком проекта установлен II (нормальный) уровень ответственности, не относящиеся к технически сложным.

Рабочий проект разработан в соответствии с требованиями задания на проектирование.

Состав и комплектность представленной части рабочего проекта соответствуют требованиям СН РК 1.04-26-2022 «Реконструкция, капитальный и текущий ремонт жилых и общественных зданий», СН РК 1.04-01-2002 «Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт» (с изменениями и дополнениями от 05.03.2012 г.).

Существующее положение генерального плана соответствует требованиям СН РК 3.01-01-2013 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Исходные данные содержат все необходимые данные для разработки проекта, материалы в полном объеме.

Строительные конструкции, материалы приняты отечественных товаропроизводителей в соответствии с реализацией государственной программы увеличения доли казахстанского содержания, при отсутствии отечественных аналогов -зарубежных товаропроизводителей.

Материалы, используемые для строительства, должны быть сертифицированы и соответствовать стандартам Республики Казахстан.

Проектные решения, с учетом внесенных изменений по п. 7.2, соответствуют государственным нормативным требованиям по санитарной, экологической и пожарной безопасности, охране труда, функциональному назначению объекта.

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

8. ВЫВОД (ВЫВОДЫ)

8.1 С учетом внесенных изменений рабочий проект «Капитальный ремонт кровли, фасада, подъездов и инженерных сетей подвала жилого дома №207 по улице Байзак батыра в городе Тараз, Жамбылской области» соответствует требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан и рекомендуется к утверждению со следующими основными технико – экономическими показателями:

общая стоимость строительства
в текущих ценах 3 квартала 2025 г. – 163,046774 млн. тенге;

в том числе:

СМР - 136,004232 млн. тенге;

Оборудование - млн. тенге;

прочие - 27,042541 млн. тенге;

продолжительность строительства, мес. - 4,5.

8.2 Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована коммунальным государственным учреждением «Отдел жилищных отношений акимата города Тараз» в соответствии с договором KSS-0199-01 от 21.08.2025 года.

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

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

9. ТҰЖЫРЫМДАР

9.1 Енгізілген өзгерістерді ескере отырып, «Жамбыл облысы, Тараз қаласындағы Байзақ батыр көшесіндегі № 207 тұрғын үй жертөлесінің шатырын, қасбетін, кіреберістері мен инженерлік желілерін Күрделі жөндеу» жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын нормативтік құқықтық актілер мен мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келеді және мынадай негізгі техникалық-экономикалық көрсеткіштермен бекітуге ұсынылады:

құрылыстың жалпы құны ағымдағы

бағамен 2025 жылғы 3 тоқсанда - 163,046774 млн. теңге;
оның ішінде:

ҚМЖ - 136,004232 млн. теңге;

Жабдық - млн. теңге;

Басқалары - 27,042541 млн. теңге;

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

құрылыс ұзақтығы, ай. - 4,5.

9.2 Осы сараптамалық қорытынды 21.08.2025 жылғы KSS-0199-01 шартына сәйкес «Тараз қаласы әкімдігінің тұрғын үй қатынастары бөлімі» коммуналдық мемлекеттік мекемесі дұрыстығына кепілдік берілген жобалау үшін Тапсырыс беруші бекіткен бастапқы материалдар (деректер) ескеріле отырып орындалды.

9.3 Тапсырыс берушіге құрылыс кезінде отандық тауар өндірушілердің жабдықтарын, құрылыс материалдары мен конструкцияларын барынша пайдалану.

9.4 Жұмыстарды жүргізуге бекітуге және беруге ұсынылған кезде жұмыс жобасы оның осы сараптама қорытындысымен сәйкестігіне тексерілуге тиіс.

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	Организация строительства	Климова Наталья Викторовна	Технологическая часть	KZ31VJE00089752 От 26.11.2024г.	Соответствует
2	Паспорт проекта	Денисюк Наталья Викторовна	Сметная часть	KZ78VJE00089682 От 21.11.2024г.	Соответствует
3	Архитектурно-строительная часть	Суренщикова Дильфуза Олеговна	Конструктивная часть	KZ35VJE00089680 От 21.11.2024г.	Соответствует
4	Общая пояснительная записка	Суренщикова Дильфуза Олеговна	Конструктивная часть	KZ35VJE00089680 От 21.11.2024г.	Соответствует
5	Сметный раздел	Денисюк Наталья Викторовна	Сметная часть	KZ78VJE00089682 От 21.11.2024г.	Соответствует
6	Ведущий эксперт	Суренщикова Дильфуза Олеговна	Конструктивная часть	KZ35VJE00089680 От 21.11.2024г.	Соответствует
7	Общая часть	Баймаханбет Ринат Рахматилаулы	Инженерные сети и системы	KZ74VJE00089754 От 26.11.2024г.	Соответствует

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

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

Темиргалиев Д.Н. (Директор)

Суренщикова Д.О. (Эксперт)

Баймаханбет Р.Р. (Эксперт)

Денисюк Н.В. (Эксперт)

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

Климова Н.В. (Эксперт)

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

Документ Id	783df368-dc14-4d7d-8761-176326ff8e02
Номер и дата документа	KSS-0182/25 от 08.09.2025
Электронные цифровые подписи документа	**Согласовано:** СУРЕНЩИКОВА ДИЛЬФУЗА ОЛЕГОВНА Товарищество с ограниченной ответственностью "Kaz Stroy Saraptama" 2025.09.08 19:58:55 4955AF49F524D88CD5178F23C1D435FE615F6F0F БАЙМАХАНБЕТ РИНАТ РАХМАТИЛАҰЛЫ Товарищество с ограниченной ответственностью "Kaz Stroy Saraptama" 2025.09.08 20:00:42 405DECE71EE6404DE35E68F36C792C69858DC948 ДЕНИСЮК НАТАЛЬЯ ВИКТОРОВНА Товарищество с ограниченной ответственностью "Kaz Stroy Saraptama" 2025.09.08 20:01:01 7D55AD34BB378AE0087D9C5152EF19F4DFAF1997 КЛИМОВА НАТАЛЬЯ ВИКТОРОВНА Товарищество с ограниченной ответственностью "Kaz Stroy Saraptama" 2025.09.08 20:01:21 4E41F0DF296B35704B926BFDAC78CA7DB1C122A4 **Подписано:** ТЕМИРГАЛИЕВ ДАМИР НАДИРОВИЧ Товарищество с ограниченной ответственностью "Kaz Stroy Saraptama" 2025.09.08 20:01:45 2FE083DA8E39DF53677E43DE93EA28791CC51D85

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»