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

«Қостанай қаласы, Гоголя көшесі, 80 мекенжайында орналасқан көпқабатты тұрғын үйдің қасбетін және шатырын күрделі жөндеу» жұмыс жобасы бойынша

01.12.2025 ж. № PROEG-0223/25

ҚОРЫТЫНДЫ
(Оң)

ТАПСЫРЫСШЫ:
«Қостанай қаласы әкімдігінің тұрғын үй бөлімі» ММ

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«ЕСЕСС» ЖШС

Астана қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Қостанай қаласы, Гоголя көшесі, 80 мекенжайында орналасқан көпқабатты тұрғын үйдің қасбетін және шатырын күрделі жөндеу» жұмыс жобасы бойынша осы жиынтық қорытындыны «Project Expert Group» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі берді.

«Project Expert Group» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі 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»

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
(Положительное)

№ PROEG-0223/25 от 01.12.2025 г.

по рабочему проекту
«Капитальный ремонт фасада и кровли многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу ул. Гоголя 80, г.Костанай»

ЗАКАЗЧИК:
ГУ «Отдел жилищных отношений акимата города Костаная»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «ECECC»

г. Астана

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное заключение по рабочему проекту «Капитальный ремонт фасада и кровли многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу ул. Гоголя 80, г.Костанай» выдано Товарищество с ограниченной ответственностью «Project Expert Group».

Данное экспертное заключение не может быть полностью или частично воспроизведено, тиражировано и распространено без разрешения Товарищество с ограниченной ответственностью «Project Expert Group».

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

1. НАИМЕНОВАНИЕ: Рабочий проект «Капитальный ремонт фасада и кровли многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу ул. Гоголя 80, г.Костанай».

Дополнительные сведения:

Трехсторонний договор №PROEG-0224-03 от 22 сентября 2025 года на проведение комплексной вневедомственной экспертизы между ТОО «Project Expert Group», ГУ «Отдел жилищных отношений акимата города Костаная» (Заказчик) и ТОО «ECECC» (Плательщик) на основании заявления от 17 сентября 2025 года.

1.1. Категория: IV категория.

1.2. Класс опасности: не классифицируемый.

1.3. Уровень ответственности: 2 уровень технически несложный.

1.4. Ссылка на окончательную версию ПСД:

https://peo.saraptama.kz/public/docs?key=ac308d5e-9c7e-4803-86ad-733e296ced4c

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

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «ECECC» (государственная лицензия на проектную деятельность №14010605, приложение к государственной лицензии №001 от 18 июля 2014года, выданные Комитет по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства регионального развития Республики Казахстан. Министерство регионального развития Республики Казахстан, III категория), город Астана.

СУБПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «ROYAL RICHES» (государственная лицензия на проектную деятельность №19017811, приложение к государственной лицензии №001 от 27 августа 2019 года, выданные ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Астаны». Акимат города Астаны, III категория), город Астана.

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: бюджетные средства.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1. Основание для разработки: PTEG-03/00343 от 17.09.2025

задание на проектирование от 05 мая 2025 года, утвержденное заказчиком;

дефектная ведомость на капитальный ремонт фасада и кровли многоквартирного жилого дома, утвержденная заказчиком от 2025 года;

государственный акт на право постоянного пользования на земельный участок, общей площадью 0,1500 га, для размещения производственных и административных зданий, выданный Кустанайской городской администрацией Кустанайской области РК от 10 мая 1994 года №1-335-р;

техническое заключение по обследованию многоквартирного здания жилого по адресу: РК, Костанайская область, город Костанай, улица Гоголя 80, выполненное ТОО «Алаш Құрылыс Батыс» от 2024 года;

сводная ведомость материальных ресурсов и оборудования, утвержденная заказчиком;

сводная ведомость потребности основных материалов, изделий, конструкций и оборудования, утвержденная заказчиком.

Письма:

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

АО «Международный аэропорт «Қостанай» имени Ахмета Байтұрсынұлы» от 15 июля 2025 года №647 - объект не оказывает влияние на безопасность полетов воздушных судов и не требует разрешения;

письмо заказчика от 14 июля 2025 года №1003 - о сроке начала строительства (май 2026 года);

письмо заказчика от 23 сентября 2025 года №1142 – на проведение комплексной вневедомственной экспертизы проекта;

письмо заказчика от 14 июля 2025 года №1004 – об отсутствии зеленых насаждений;

письмо заказчика от 14 июля 2025 года №1002 – о вывозе строительного мусора на полигон расстоянием 10 км;

письмо заказчика от 15 июля 2025 года №1012 – об источнике финансирования (местный бюджет);

ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства акимата города Костаная» от 21 июля 2025 года № 02–03/1221 – об отсутствии необходимости получения АПЗ;

ГУ «Управление ветеринарии акимата Костанайской области» от 15 июля 2025 года № 01-31/1104 - на территории проекта «Капитальный ремонт фасада и кровли многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу ул. Гоголя 80, г. Костанай» в радиусе 1000 метров сибиреязвенные захоронения отсутствуют;

РГУ «Управление по ЧС города Костанай департамента по ЧС Костанайской области Министерства по ЧС РК» от 23 июля 2025 года № 21-10-22/401-И;

РГУ «Тобол-Торгайская бассейновая инспекция по регулированию, охране и использованию водных ресурсов» от 16 июля 2025 года № -03/1583.

5.2 Перечень документации, представленной на экспертизу

1	1-2025-ПСД-ПП	Паспорт проекта
2	1-2025-ПСД-ПЗ	Пояснительная записка
3	1-2025-ПСД-АС	Архитектурно-строительные решения
4	1-2025-ПСД-ПОС	Проект организации строительства
5	1-2025-ПСД-МБОП	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности
6	1-2025-ПСД-СД	Сметная документация

5.3 Цель и назначение объекта строительства

Рабочим проектом предусматривается капитальный ремонт здания многоквартирного жилого дома.

5.4 Существующее положение

Характеристика здания:

Обследуемый объект – многоквартирное здание жилого дома, по адресу: Костанайская область, город Костанай, улица Гоголя 80.

Конструктивные решения:

Фундамент – железобетонные блочные;

Наружные стены – силикатные кирпичи;

Перегородки –силикатные кирпичи;

Перекрытия– железобетонные плиты перекрытия;

Фасад– силикатная кирпичная кладка;

Кровля – асбестоцементный лист;

Окна – дощатые деревянные (подъезд);

Двери – металлические (входная группа к подъезду);

Электричество - имеется;

Отопление – центральная с ТЭЦ;

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

Водоснабжение – имеется

Технические показатели (в соответствии с техпаспортом):

общая площадь – 3223,2 кв.м.;

этажность – 5 этажей;

площадь застройки – 699,3 кв.м.;

строительный объем – 12201,0 куб.м.;

год постройки – 1967 год.

Техническое состояние конструкций по несущей способности и эксплуатационной пригодности определено, в соответствии со СН РК 1.04-101-2012 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений», СН РК 1.04- 26-2004 «Организация и проведение реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий и объектов коммунального и социально-культурного назначения и СП РК 2.02-101-2014 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

Оценка технического состояния несущих ограждающих конструкций по результатам технического обследования производилась по категориям несущей способности и эксплуатационной пригодности.

Фундаменты

В результате обследования выявлены дефекты: Недопустимые повреждения в виде: развитых трещин, частичного разрушения блоков (до арматуры); выщелачивания раствора из швов между блоками; следов увлажнения цоколя и стен подвала.

Состояние фундаментов согласно СП РК 1.04-101-2012 (приложение Ж2) железобетонных конструкции по категории технического состояния относятся к категории ограниченно-работоспособная конструкция.

Стены кирпичные

Незначительные повреждения в виде отслоения и отставания штукатурки стен, карнизов и перемычек, выветривания швов, ослабления кирпичной кладки, выпадения отдельных кирпичей, трещин в карнизах и перемычках, увлажнения поверхности стен.

Физическая оценка фундаментов по таблице 4 СП РК 1.04-102-2012 «Правила физического износа зданий и сооружений» соответствует физическому износу: 45%.

Состояние несущих конструкций стен согласно СП РК 1.04-101-2012 (приложение Ж1) каменных конструкции по категории технического состояния относятся к категории: (предаварийная конструкция).

Перекрытия из двухскорлупных железобетонных прокатных панелей

Незначительные повреждения в виде усадочных трещин в нижних плитах.

Физическая оценка плит перекрытия по таблице 30 СП РК 1.04-102-2012 «Правила физического износа зданий и сооружений» соответствует физическому износу 40 %. Состояние железобетонных плит покрытия неудовлетворительное, согласно СП РК 1.04-101-2012 (приложение Ж2) железобетонных конструкции по категории технического состояния относятся к категории III (ограниченно-работоспособная конструкция).

Лестницы железобетонные

Значительные повреждения в виде выбоин и сколов местами в ступенях, повреждения перила, трещин поперек рабочего пролета лестничных площадок.

Балконы, козырьки

Значительные повреждения в виде следов увлажнения на нижней плоскости плиты и на участках стены, примыкающей к балкону (козырьку), разрушения участков цементного пола и гидроизоляции, трещин, ржавых пятен и следов протечек на нижней поверхности.

Крыши деревянные

Значительные повреждения в виде поражения гнилью мауэрлата и концов стропильных ног, ослабления врубок и соединений.

Кровли из асбестоцементных листов

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

Значительные повреждения в виде протечек и просветов в отдельных местах, отстаивания от основы и трещин в коньковых плитах, отрыва листов кровли.

Кровля находится в ограниченно-работоспособном состоянии.

Окраска водными составами

Недопустимые повреждения в виде растрескивания, потемнения и загрязнения окрасочного слоя, отслоения и вздутия местами.

Оконные блоки деревянные

Значительные повреждения в виде: рассыхания, коробления и расшатанности в углах оконных переплетов; отсутствия или неудовлетворительного состояния части оконных приборов, остекления, отливов.

Окна и двери находятся в ограниченно - работоспособном состоянии.

Рекомендации:

По периметру здания устроить глиняный замок и гидроизоляцию наружных стен фундамента. Произвести устройство новой отмостки в соответствии с технологией производства данных видов работ. Отмостку устраивают из асфальта или бетона. Правильный уклон отмостки из бетона - от 3 до 5%, то есть при ширине 1 м, перепад высоты от 3 см до 5 см. Рекомендуемая толщина бетонной отмостки - 15 см. Устройство отмостки позволяет отводить от здания дождевую и талую воду. Важную роль в устройстве отмостки играет качественная герметизация точки примыкания к цоколю;

Реконструкционные работы по выравниванию, всех половых покрытии подъездного помещения с учетом требовании СН РК 3.02-36-2012 и СП РК 3.02-136- 2012 «Полы;

Укрепление несущих способностей и прочности кирпичной кладки со способом «инъектирование» гидрофобным составом разрушенных местах, во избежание потери устойчивости всего здания;

Восстановительные штукатурно-малярные работы до работоспособного состояние и по улучшению герметичности швов межэтажных многопустотных плит перекрытии разрушенных от не герметичного кровельного покрытия согласно с требованиями СН РК 2.04-05-2014 и СП РК 2.04-108-2014 «Изоляционные и отделочные покрытия»;

Организовать двухскатную крышу с высотой ската не менее 70 см из профилированного листа с правильными организованными водосточными конструкциями, во избежания протекании атмосферных осадков, с обработкой биоматериалами деревянных материалов в соответствии с требованиями СН РК 3.02-37-2013 и СП РК 3.02-137-2013 «Крыши и кровли», ГОСТ 25772 «Ограждения лестниц, балконов и крыш стальные. Общие технические условия»;

Выполнить устройство утеплителя из минераловатных плит р=120 кг/м3, толщиной 50 мм с устройством фасадной мембраны поверх утеплителя;

Реконструкция фасада фиброцементными панелями, окраска декоративной водно-дисперсионной акриловой краской;

Восстановительные работы разрушенного бетонного материала лестничной клетки и полов;

Требуется замена предаварийных железобетонных козырьков и ремонтные работы лестниц у входной группы каждому подъезду жилого здания во избежание обрушения;

Произвести косметический ремонт подъезда (покрасочные и штукатурномалярные работы;

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

Связи с разрушением профилированных и стальных листов балконов необходимо их реконструировать для получение единого экстерьерного вида согласно с ГОСТ 25772 «Ограждения лестниц, балконов и крыш стальные. Общие технические условия»;

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

Реконструкционные работы по обновлению половых покрытии на лестничных площадках с учетом требовании СН РК 3.02-36-2012 и СП РК 3.02-136-2012 «Полы»;

В связи с критическим состоянием электропроводки в здании и на подвальных помещениях в неудовлетворительном уровне освещенности рабочих поверхностей в помещениях рекомендуется провести замену всей электропроводки, улучшение осветительных приборов и силовой аппаратуры, с применением современного высококачественного оборудования с приведением в порядок всех электрических линии в соответствии с требованиями ПУЭ РК, СП РК 4.04-106-2013 «Электрооборудование жилых и общественных зданий», СН РК 4.04-07-2013 и СП РК 4.04-107-2013 «Электротехнические устройств»;

Для беспрепятственного доступа людей с ограниченными возможности в здание необходимо выполнить ремонтную работу пандусов и поручней в соответствии с требованиями Закона РК «О социальной защите инвалидов в РК», СН РК 3.06-01-2011 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп» и СП РК 3.06-01-2011 «Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения. Общие положения»;

Необходимо выполнить работу по восстановлению работоспособного состояние вентиляционных систем и линии отопления с заменой заржавевших трубопроводных линии и задвижек в соответствии с требованиями СН РК 4.02-01- 2011 и СП РК 4.02-01-2012 «Отопление, вентиляция и кондиционирование»; В результате ненадлежащего работоспособного состояние линии, кранов и задвижек холодного водоснабжения согласно с СПРК 4.01-101-2012 «Внутренний водопровод и канализация зданий и сооружений»;

Предусмотреть устройство наружного водоотведения, водоприёмные воронки, желоба, водосточные трубы, выполнить устройство снегозадержания.

Лестничные поручни требуют реконструкционных работ по укреплению надежности всех металлических частей;

Лакокрасочные работы по обновлению и для увеличения срок службы металлических материалов дверных проемов входной группы к жилому дому;

Трубопроводные линии холодного и горячего водоснабжения необходимо отремонтировать в подвальном помещении с заменой кранов, задвижек;

После проведения ремонтных работ эксплуатирующей организации необходимо следить за состоянием строительных конструкций здания и не допускать возникновения условий, ухудшающих их работу или разрушение.

Вывод

Техническое обследование проводилось, согласно Техническому заданию и программы на обследование объекта, неразрушающим методом контроля с фото фиксацией объекта и в соответствии с требованиями СП РК 1.04-101-2012 "Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений".

Техническое заключение соответствует требованиям СП РК 1.04-102-2012 "Правила оценки физического износа зданий и сооружений" и иных нормативно-методических документов, регламентирующих общий порядок организации и проведения обследования зданий и сооружений, устанавливающих требования к данному заключению.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

В административном отношении площадка строительства находится по адресу: Костанайская область, город Костанай, улица Гоголя 80.

Природно-климатические условия района строительства:

климатический район - IB;

нормативная снеговая нагрузка

(СН РК EN 1991-1-3:2003/2017) -1,5 кПа;

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

расчетная ветровая нагрузка
(СН РК EN 1991-1-4:2003/2017) - 0,77 КПа;
расчетная зимняя температура наружного
воздуха наиболее холодной пятидневки (СН РК 2.04-01-2017) - минус 33,5°С;
сейсмичность (СП РК 2.03-30-2017) - не сейсмична.

6.2 Проектные решения

6.2.1 Архитектурно-планировочные решения

Рабочим проектом предусматривается капитальный ремонт здания многоквартирного жилого дома (замена кровли).

Многоквартирный жилой дом – пятиэтажное, имеет прямоугольную конфигурацию в плане, габаритные размеры в осях «А-В»/«1-3» 14,0х52,0 м.

Крыша многоквартирного жилого дома чердачная, холодная, скатная.

Мероприятия по капитальному ремонту:

замена конструкций кровли;
демонтаж существующего покрытия козырька и обшивки карниза;
монтаж покрытия козырька;
обшивка карниза линеарными панелями;
монтаж фартука из оцинкованного листа.

Класс функциональной пожарной опасности – Ф 1.3.

Класс пожарной опасности строительных конструкций - К0.

Класс конструктивной пожарной опасности здания - С0.

Выход на кровлю осуществляется по наружной приставной лестнице.

Эвакуация людей из помещений осуществляется через входные группы непосредственно наружу.

Шумоизоляция помещений достигается посредством планировочных мероприятий с применением металлопластиковых окон со стеклопакетами и эффективных шумоизолирующих материалов в конструкциях стен и перекрытий.

В данном проекте предусмотрены мероприятия по обеспечению среды жизнедеятельности с учетом потребностей инвалидов и маломобильных групп населения в соответствии СП РК 3.06-15-2005 «Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения».

Наружная отделка:

кровля - металлочерепица;
стены - линеарная панель на металлическом профиле;
цоколь - линеарная панель на металлическом профиле;
водосток – наружный организованный из оцинкованной стали;
окна – ПВХ-профиль по ГОСТ 30674–99 с заполнением двухкамерным стеклопакетом;
отмостка – бетонная класса В15 шириной 1000 мм;
снегозадержатели – металлические;
вентшахты – оцинкованная кровельная сталь.

Основные технические показатели:

этажность - 5 этажей;
общая площадь кровли - 1050,0 кв.м.

6.2.4 Конструктивные решения

Характеристики здания:
уровень ответственности здания - II (нормальный);
Класс пожарной опасности строительных конструкций - К0;
класс по конструктивной пожарной опасности - С0;
степень огнестойкости здания – II.

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

Конструктивные материалы и элементы:
водосток – наружный организованный из оцинкованной стали;
кровля – металлочерепица по деревянной обрешетке 30х100 мм с шагом 400 мм;
стропильная система:
мауэрлат 100х150 мм длиной 132 п.м. по ГОСТ 24454-80;
лежень 100х150 мм длиной 35 п.м.по ГОСТ 24454-80;
стойка 100х100 мм длиной 2100 мм по ГОСТ 24454-80;
раскос 100х100 мм длиной 2500 мм по ГОСТ 24454-80;
прогон 100х150 мм длиной 34 п.м. по ГОСТ 24454-80;
диагональная нога 100х150 мм длина общая 42 п.м. по ГОСТ 24454-80;
стропила 50х150 мм общая длина 1100 п.м. по ГОСТ 24454-80;
связи 50х150 мм длиной 300 мм по ГОСТ 24454-80;
затяжка 50х100 мм длиной 3100 мм по ГОСТ 24454-80;
кобылка 50х100 мм длиной 2000 мм по ГОСТ 24454-80;
элементы слухового окна:
стойка 100х100 мм длиной 1800 мм по ГОСТ 24454-80;
прогон 100х150 мм длиной 18 п.м. по ГОСТ 24454-80;
стропила 50х150 мм общая длина 54 п.м. по ГОСТ 24454-80;
стропила 50х150 мм длиной общей 52 п.м. по ГОСТ 24454-80;
связи 50х150 мм длиной 300 мм по ГОСТ 24454-80.
снегозадержатель – труба плоскоовальная 40х20 мм;
зонт вент.шахт – оцинкованная кровельная сталь по ГОСТ 19904-90;
вентиляционные шахты в пределах технического этажа утеплить по наружному контуру шахт минераловатными плитами.
козырек балкона – профлист НС-21 по ГОСТ 103-2006;
стены наружные - линеарная панель на металлическом профиле;
Защита строительных конструкций от коррозии
Защита строительных конструкций от коррозии выполнена в соответствии СН РК 2.01-01-2013 и СП РК 2.01-101-2013 «Защита строительных конструкций от коррозии».
Металлические изделия окрашены эмалью ПФ-115 ГОСТ 6465-76 за два раза по слою грунтовки ГФ-021 ГОСТ 25129-2020.
Все деревянные конструкции обработаны антисептиком.

6.3 Мероприятия для обеспечения пожарной безопасности

На объекте предусмотрена система обеспечения пожарной безопасности в соответствии с Техническим регламентом «Общие требованиях к пожарной безопасности».
Целью создания системы обеспечения пожарной безопасности объекта защиты является предотвращение пожара, обеспечение безопасности людей и защита имущества при пожаре.
Система обеспечения пожарной безопасности Объекта защиты включает в себя систему предотвращения пожара, систему противопожарной защиты, комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.
предусмотрена возможность кругового подъезда пожарных машин к жилым секциям,
ширина проездов для пожарных машин принята 6 м и рассчитана на нагрузку от пожарного автомобиля
обеспечена возможность своевременной и беспрепятственной эвакуации людей.
наружное пожаротушение предусматривается от существующих пожарных гидрантов;

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

строительные конструкции здания, а также их отделка на путях эвакуации, выполнены из трудно сгораемых материалов с умеренной дымообразующей способностью;

выходы из здания расположены рассредоточено;

ширина коридоров, проходов, дверей принята в соответствии с требованиями строительных норм и правил;

принято нормативное освещение на путях эвакуации, аварийное освещение;

двери на путях эвакуации открываются по направлению выхода из здания;

для обеспечения подъезда пожарных автомобилей проектом предусмотрены подъезды с твердым покрытием.

Проектируемое электрооборудование выбрано с учетом максимального тока в установившемся режиме для нормальных условий с учетом срабатывания защитных устройств. Электропроводка выполнена проводами с медными жилами в защитной оболочке.

Проектом разработана система оповещения людей и сигнализация о пожаре в его начальной стадии.

6.7 Организация строительства

Начало строительства – май 2026 год, согласно письму заказчика от 14 июля 2025 года № 1003.

Срок продолжительности строительства – 4,5 месяца.

Норма задела в строительстве:

2026 год – 100% в том числе:

II квартал – 44%;

III квартал – 56%.

6.8 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 2025.9

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 8.04-13-2025 Сборник сметных цен на затраты труда в строительстве. 2025 год.

СЦЭМ РК 8.04-11-2025 Сборник сметных цен в текущем уровне на эксплуатацию машин и механизмов. 2025 год.

ССЦ РК 8.04-08-2025 Сборники сметных цен в текущем уровне на строительные материалы, изделия и конструкции 2025 год.

ССЦ РК 8.04-09-2025 Сборник сметных цен в текущем уровне на инженерное оборудование объектов строительства 2025 год.

СЦПГ РК 8.04-12-2025 Сборник сметных цен в текущем уровне на перевозку грузов для строительства. Отдел 1. Автомобильные перевозки. 2025 год.

Нормативные документы по ценообразованию и сметам. Изменения и дополнения. Выпуск 44;

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

ЭСН РК 8.05-01-2022 Сборник элементарных сметных норм расхода ресурсов на ремонтно-строительные работы.

ЭСН РК 8.04-01-2024 Сборник элементарных сметных норм расхода ресурсов на строительные работы;

ЭСН РК 8.04-01-2024 Сборник элементарных сметных норм расхода ресурсов на монтаж оборудования.

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

Сметная стоимость строительства определена в текущих ценах 2025 года.

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 рабочий проект в процессе проведения экспертизы

В процессе рассмотрения по замечаниям и предложениям ТОО «Project Expert Group» в рабочий проект «Капитальный ремонт фасада и кровли многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу ул. Гоголя 80, г.Костанай» внесены следующие изменения и дополнения:

Сметная документация

1. Сметная документация пересчитана в редакции 2025.9 программного комплекса ABC-KZ на момент подачи в экспертизу.
2. Предоставлен расчет продолжительности строительства с распределением по кварталам.
3. Предоставлен расчет стоимости ПИР и экспертизы. К расчету ПИР предусмотрен коэффициент 0,5 на капитальный ремонт. Учтен в сводном сметном расчете.
4. Объемы работ в локальных сметах приведены в соответствие с проектными решениями.
5. Расценки в локальных сметах приведены в соответствие с действующей сметно-нормативной базой.
6. 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.
7. Предоставлена сводная ведомость материалов согласно приложению 7
8. Окончательный вариант сметной документации загружен на портал с печатями и подписям генпроектировщика.

7.2 Оценка принятых решений

На основании приказа №517 от 20 декабря 2016 года Министерства национальной экономики Республики Казахстан, о внесении изменений в приказ Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 февраля 2015 года №165 «Об утверждении Правил определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам», разработчиком рабочего проекта установлен II (нормальный) уровень ответственности, не относящийся к технически сложным.

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

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

При разработке рабочего проекта учтены местные природно-климатические и геологические условия площадки строительства.

В рабочем проекте, согласно имеющимся возможностям, применены импортозаменяющие местные строительные материалы и изделия, изготавливаемые на предприятиях Республики Казахстан.

Материалы инженерных изысканий содержат достаточные данные, необходимые для разработки проектной документации. В рабочем проекте учтены современные конструктивные требования по качеству и рациональности проектных решений.

Принятые проектные решения, с учётом внесённых изменений по п. 7.1, соответствуют государственным нормативным требованиям по санитарной и экологической безопасности, функциональному назначению объекта.

Таблица 2

Основные технико-экономические показатели

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2025–2026 годов в том числе: строительно-монтажные работы оборудование прочие	млн.тенге	185,860 149,118 - 36,742	161,614 113,669 - 47,945
В том числе сметная стоимость строительства по годам:				
1.1 1.2	2025 год (ПИР, экспертиза) 2026 год (СМР-100%)	млн.тенге		3,632 157,982
2	Нормативная продолжительность строительства	мес.	4,5	4,5

Примечание: в результате экспертизы рабочего проекта сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2025–2026 годов снижена на 24,246 млн.тенге.

Таблица 3

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

№ п/п	Раздел	Эксперт	Специализация эксперта (по аттестату)	Номер аттестата Дата выдачи	Результат (соответствует или не соответствует нормам
1	Ведущий эксперт	Кекенов Руслан Хайрбекович	инженерные сети и системы	KZ24VJE00078917	соответствует
2	Архитектурные решения	Тургумбаев Кайрат Болатович	архитектура	KZ82VJE00055951	соответствует
3	Проект организации строительства	Ержанова Гульмира Маралбаевна	сметная часть	KZ88VJE00072333	соответствует
4	Сметная документация	Жумагулова Сулико Кокашевна	сметная часть	№KZ71VJE00073803 от 19.04.2022г.	Соответствует

8. ВЫВОДЫ

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

8.1. С учетом внесенных изменений и дополнений рабочий «Капитальный ремонт фасада и кровли многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу ул. Гоголя 80, г.Костанай» соответствует требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется для утверждения со следующими технико-экономическими показателями:

общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2025-2026 года, в том числе:	- 161,614 млн. тенге,
строительно-монтажные работы	- 113,669 млн. тенге,
оборудование	-
прочие	- 47,945 млн. тенге;
нормативная продолжительность строительства	- 4,5 мес.

8.2. Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована ГУ «Отдел жилищных отношений акимата города Костаная» в соответствии с условиями договора № PROEG-0224-03 от 22 сентября 2025 года.

8.3. Настоящее экспертное заключение является основанием для утверждения рассмотренной проектно-сметной документации, согласно ст. 64-1 Закона Республики Казахстан от 16 июля 2001 года № 242 «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан».

8.4. Заказчик при приёмке документации по рабочему проекту от проектной организации должен проверить ее на соответствие настоящему экспертному заключению.

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

8. ТҰЖЫРЫМДАР

8.1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып «Қостанай қаласы, Гоголя көшесі, 80 мекенжайында орналасқан көпқабатты тұрғын үйдің қасбетін және шатырын күрделі жөндеу» жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келеді және белгіленген тәртіпте келесі негізгі техникалық көрсеткіштерімен бекітілуге ұсынылады:

2025-2026 жыл ағымдағы бағалардағы құрылыстың жалпы сметалық құны, оның ішінде:	- 161,614 млн. тенге,
құрылыс-монтаж жұмыстары	- 113,669 млн. тенге,
жабдық	-
басқалар	- 47,945 млн. тенге;
құрылыстың нормативтік ұзақтығы	- 4,5 ай.

8.2. Осы сараптамалық қорытынды жобалау үшін тапсырыс беруші бекіткен бастапқы материалдарды (деректерді) ескере отырып орындалды, олардың анықтығына «Қостанай қаласы әкімдігінің тұрғын үй бөлімі» ММ ведомстводан тыс кешенді сараптама жүргізуге 2025 жылғы 22 қыркүйектегі № PROEG-0224-03 шарттың талаптарына сәйкес кепілдік берді.

8.3. «Қазақстан Республикасындағы сәулет, қала құрылысы және құрылыс қызметі туралы» Қазақстан Республикасының 2001 жылғы 16 шілдедегі № 242 Заңның 64-1 бабына сәйкес осы сараптамалық қорытынды қаралған жобалау-сметалық құжаттаманы бекіту үшін негіз болып табылады.

8.4. Тапсырысшы жобалау ұйымынан жұмыс жобасын қабылдаған кезде оның осы сараптамалық қорытындыға сәйкестігін тексеруі тиіс.

8.5. Тапсырысшы құрылыс кезінде отандық тауар өндірушілердің жабдықтарын, материалдары мен құрылымдарын барынша мол пайдалансын.

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

Рамазан Ә.Р. (Директор)

Тургумбаев К.Б. (Эксперт)

Ержанова Г.М. (Эксперт)

Кекенов Р.Х. (Ведущий эксперт)

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

Жумагулова С.К. (Эксперт)

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

Документ Id	4abc5ea2-9e20-4fc4-901e-c6c8fce6068b
Номер и дата документа	PROEG-0223/25 от 01.12.2025
Электронные цифровые подписи документа	**Согласовано:** ТУРГУМБАЕВ КАЙРАТ БОЛАТОВИЧ 2025.12.01 12:52:34 30CA498C5D882B12A658196526C0AEC8E9F4C62B ЕРЖАНОВА ГУЛЬМИРА МАРАЛБАЕВНА 2025.12.01 12:57:43 2CBD5EA076AF96147D94597184375CDCB79C3145 КЕКЕНОВ РУСЛАН ХАЙРБЕКОВИЧ 2025.12.01 14:39:02 53D55BF1BA712B34C001AC442B36B17651D88438 ЖУМАГУЛОВА СУЛИКО КОКАШОВНА Товарищество с ограниченной ответственностью "Project Expert Group" 2025.12.01 17:46:53 1B3B0A51E7076A06AEFEF91C21048D88BD51D55C **Подписано:** РАМАЗАН ӘМІР РАШИТҰЛЫ 2025.12.01 21:30:08 447B8D94E19C3AE5D615BE8A9BDD7DF4413B20BD

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»