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

«Қазақстан Республикасы, Астана қаласы, Есіл ауданы, Дінмұхамед Қонаев көшесі, 14, 14/1, 14/2, 14А, 14Б, 14Г, 14Д мекенжайында орналасқан кіріктірілген үй-жайлары бар «Нұрсая 1» көппәтерлі тұрғын үй кешенінің қасбетін күрделі жөндеу (1-2, 1-3 қабаттардың алдыңғы бөлігі) (Түзету)»
жұмыс жобасы бойынша

30.09.2025 ж. № ЭЦБРК-0022/25

ҚОРЫТЫНДЫ

(Оң)

ТАПСЫРЫСШЫ:
«ТК Нұрсая» Мүліктің меншік иелері бірлестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«RENUA» ЖШС

Тараз қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Қазақстан Республикасы, Астана қаласы, Есіл ауданы, Дінмұхамед Қонаев көшесі, 14, 14/1, 14/2, 14А, 14Б, 14Г, 14Д мекенжайында орналасқан кіріктірілген үй-жайлары бар «Нұрсая 1» көппәтерлі тұрғын үй кешенінің қасбетін күрделі жөндеу (1-2, 1-3 қабаттардың алдыңғы бөлігі) (Түзету)» жұмыс жобасы бойынша осы жиынтық қорытындыны «Экспертный центр БРК» ЖШС берді.

«Экспертный центр БРК» 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)

№ ЭЦБРК-0022/25 от 30.09.2025 г.

по рабочему проекту
«Капитальный ремонт фасада многоквартирного жилого комплекса «Нурсая 1» с встроенными помещениями, расположенного по адресу: Республика Казахстан, г. Астана, район Есиль, ул. Динмухамеда Кунаева, д.14, 14/1, 14/2, 14А, 14Б, 14Г, 14Д (лицевая часть 1-2, 1-3 этажей) (Корректировка)»

ЗАКАЗЧИК:
Объединение собственников имущества «ЖК Нурсая»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «RENUA»

город Тараз

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

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное заключение по рабочему проекту «Капитальный ремонт фасада многоквартирного жилого комплекса «Нурсая 1» с встроенными помещениями, расположенного по адресу: Республика Казахстан, г. Астана, район Есиль, ул. Динмухамеда Кунаева, д.14, 14/1, 14/2, 14А, 14Б, 14Г, 14Д (лицевая часть 1-2, 1-3 этажей) (Корректировка)» выдано ТОО «Экспертный центр БРК».

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

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

1. НАИМЕНОВАНИЕ: Рабочий проект «Капитальный ремонт фасада многоквартирного жилого комплекса «Нурсая 1» с встроенными помещениями, расположенного по адресу: Республика Казахстан, г. Астана, район Есиль, ул. Динмухамеда Кунаева, д.14, 14/1, 14/2, 14А, 14Б, 14Г, 14Д (лицевая часть 1-2, 1-3 этажей) (Корректировка)».

Настоящее заключение выполнено на основании договора № ЭЦБРК-0029-03 от 22.08.2025 года, заключенного с ОСИ «ЖК Нурсая», ТОО «RENUA» и ТОО «Экспертный центр БРК».

1.1. Категория: IV Категория.

1.2. Класс опасности: Не классифицируемый.

1.3. Уровень ответственности: 2 уровень технически не сложный.

1.4. Ссылка на окончательную версию ПСД:
https://peo.saraptama.kz/public/docs?key=4fb1b2e9-4069-4d25-b2c9-664917ebc581

2. ЗАКАЗЧИК: Объединение собственников имущества «ЖК Нурсая»

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «RENUA», государственная лицензия № 20018942, выданная ГУ «Управление контроля и качества городской среды г.Астаны», дата выдачи – 21.12.2020 года, категория - II.

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Государственные инвестиции.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1 Основание для разработки: ЭЦБРК-03/00076 от 21.08.2025 г.

задание на разработку ПСД «Капитальный ремонт фасада многоквартирного жилого комплекса «Нурсая 1» с встроенными помещениями, расположенного по адресу: Республика Казахстан, г. Астана, район Есиль, ул. Динмухамеда Кунаева, д.14, 14/1, 14/2, 14А, 14Б, 14Г, 14Д (лицевая часть 1-2, 1-3 этажей) (Корректировка)» от 25.08.2025 года, утвержденное председателем ОСИ «ЖК Нурсая» Джумжаевой А.;

протокол по проблемным вопросам капитального ремонта фасадов жилых домов от 15.08.2025 г. Утвержденный первый заместитель акима города Астаны Н.Ж. Нуркенов.;

заключение № ЭЦБРК-0015/25 от 04.07.2025 г. по рабочему проекту «Капитальный ремонт фасада многоквартирного жилого комплекса «Нурсая 1» с встроенными помещениями, расположенного по адресу: Республика Казахстан, г. Астана, район Есиль, ул. Динмухамеда Кунаева, д.14, 14/1, 14/2, 14А, 14Б, 14Г, 14Д (лицевая часть 1 и 2, 1-3 этажей)»;

письмо (мотивированный отказ) № KZ59VUA01724647 от 12.06.2025 года, выданное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений г.Астаны» о том, что получение АПЗ не требуется;

письмо (мотивированный отказ) № ЗТ-2025-03304078 от 25.09.2025 года, выданное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» о том, что согласование эскизного проекта не требуется;

акт на право частной собственности на земельный участок, кадастровый номер земельного участка – 21-318-072-681, площадь земельного участка 4,7793 га, втом числе доля 2,5251, местоположение участка – г.Астана, район Алматы, на левом берегу р.Есиль, изготовленный филиалом НАО «Государственная корпорация» Правительство для граждан по г. Астана, АН № 0130287 от 03.09.2007 г.;

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

акт на право временного возмездного (долгосрочного, краткосрочного) землепользования (аренды) кадастровый номер земельного участка – 21-320-072-1213, площадь земельного участка 0,1064 га, местоположение участка – г.Астана, район «Есиль», бульвар «Нуржол», ул. Д.Конаев, район дома №14а и 14б, изготовленный Департамент земельного кадастра и технического обследования недвижимости-филиал НАО «Государственная корпорация» Правительство для граждан по г.Астана, АН № 0323614 от 22.06.2017 г.;

письмо ОСИ «ЖК Нурсая» № 1 от 18.08.2025 года о рассмотрении рабочего проекта «Капитальный ремонт фасада многоквартирного жилого комплекса «Нурсая 1» с встроенными помещениями, расположенного по адресу: Республика Казахстан, г. Астана, район Есиль, ул. Динмухамеда Кунаева, д.14, 14/1, 14/2, 14А, 14Б, 14Г, 14Д (лицевая часть 1-2, 1-3 этажей) (Корректировка)», начало работ – IV квартал (октябрь) 2025 года;

письмо ГУ «Управления жилья и жилищной инспекции города Астаны» № 182-06-06/2932 от 29 сентября 2025 года об источнике финансирования (за счет государственных инвестиции);

дефектный акт по рабочему проекту «Капитальный ремонт фасада многоквартирного жилого комплекса «Нурсая 1» с встроенными помещениями, расположенного по адресу: Республика Казахстан, г. Астана, район Есиль, ул. Динмухамеда Кунаева, д.14, 14/1, 14/2, 14А, 14Б, 14Г, 14Д (лицевая часть 1-2, 1-3 этажей) (Корректировка)», от 26.09.2025 года подписанный заказчиком председатель ОСИ «ЖК Нурсая» Джумжаева А.;

экспертное заключение № 4 от 25.09.2025 г. по техническому обследованию конструкций фасада многоквартирного жилого комплекса «Нурсая 1» с встроенными помещениями, расположенного по адресу: Республика Казахстан, г. Астана, район Есиль, ул. Динмухамеда Кунаева, д.14, 14/1, 14/2, 14А, 14Б, 14Г, 14Д (лицевая часть 1-2, 1-3 этажей) (Корректировка), выполненное ТОО «Единая Сервисная Служба», свидетельство об аккредитации № KZ03VWC00194541 срок действия до 05.12.2025 года;

прайс – листы и перечень оборудования, материалов, изделий и конструкций, утвержденная заказчиком от 30.09.2025 года;

сводная ведомость потребности основных материалов, изделий, конструкций и оборудования, утвержденная заказчиком от 30.09.2025 года.

5.2 Согласования и заключения заинтересованных организаций:

письмо (мотивированный отказ) № ЗТ-2025-03304078 от 25.09.2025 года, выданное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» о том, что согласование эскизного проекта не требуется;

согласование рабочего проекта «Капитальный ремонт фасада многоквартирного жилого комплекса «Нурсая 1» с встроенными помещениями, расположенного по адресу: Республика Казахстан, г. Астана, район Есиль, ул. Динмухамеда Кунаева, д.14, 14/1, 14/2, 14А, 14Б, 14Г, 14Д (лицевая часть 1-2, 1-3 этажей) (Корректировка)» с ОСИ «ЖК Нурсая» № 1 от 18.08.2025 г.

5.3 Перечень документации, представленной на экспертизу:

СОСТАВ ПРОЕКТА

Том 1	Книга 1	02.2025-ОПЗ	Общая пояснительная записка
	Книга 2	02.2025-ПРП	Паспорт рабочего проекта
	Книга 3	02.2025-ПОС	Проект организации строительства
Том 2	Альбом1	02.2025-АС	Архитектурно-строительные решения
Том 3	Книга 1	02.25-СМ	Сметная документация
			Технический паспорт

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

5.4 Цель и назначение объекта строительства

Капитальный ремонт фасада многоквартирного жилого комплекса «Нурсая 1» с встроенными помещениями, расположенного по адресу: Республика Казахстан, г. Астана, район Есиль, ул. Динмухамеда Кунаева, д.14, 14/1, 14/2, 14А, 14Б, 14Г, 14Д (лицевая часть 1-2, 1-3 этажей)» был выполнен в 2025 году ТОО «RENUA», государственная лицензия № 20018942, выданная ГУ «Управление контроля и качества городской среды г. Астаны», дата выдачи – 21.12.2020 года, категория - II.

Получено экспертное заключение № ЭЦБРК-0015/25 от 04.07.2025 г.

Корректировка данного проекта связана с изменением проектных решений:

Облицовка фасада предусмотрена из натурального камня (травертин) ГОСТ 9480-2012 с типоразмерами 600х300х20 мм, с дополнением неучтенных стен арок, колонн, углублений фасадов. При этом предусмотрено в дополнение, усиление каркаса с частичной заменой подсистем (материал – травертин имеет различную массу с существующей демонтируемой облицовкой – керамогранит, крепление);

Предусмотрена герметизация меж плиточных швов;

Предусмотрена замена фасонных элементов из оцинкованной стали парапетов, свесов поясов, оконных и дверных откосов в неудовлетворительном состоянии. Представлен чертеж усиления каркаса парапета и свеса карниза;

Предусмотрена частичная замена утеплителя стен;

Замена облицовочной плитки крылец.

Настоящим заключением рассматриваются вышеуказанные изменения и дополнения по рабочему проекту, объект: «Капитальный ремонт фасада многоквартирного жилого комплекса «Нурсая 1» с встроенными помещениями, расположенного по адресу: Республика Казахстан, г. Астана, район Есиль, ул. Динмухамеда Кунаева, д.14, 14/1, 14/2, 14А, 14Б, 14Г, 14Д (лицевая часть 1-2, 1-3 этажей) (Корректировка).

5.5 Существующее положение

Существующие здания жилого комплекса «Нурсая 1» с встроенными помещениями, по адресу: г. Астана, район Есиль, ул. ул. Динмухамеда Кунаева, д.14, 14/1, 14/2, 14А, 14Б, 14Г, 14Д срок ввода в эксплуатацию 2005-2009 год, исходная документация и тех.паспорт отсутствуют.

На момент обследования здание эксплуатируется по назначению.

Здания 14/1, 14/2, 14А, 14Б, 14Д - прямоугольной формы в плане, различной этажности, здание 14 по ул. Бульвар Нуржол – сложной формы в плане, условно разделено 14.1, 14.2, 14.3.

Конструктивная система – монолитный железобетонный каркас, монолитное железобетонное перекрытие, фундаменты свайные.

Рассматриваются главные фасады 1-2, 1-3 этажей.

Наружная отделка:

Отделка фасада стен вентилируемая, из навесных керамогранитных плит и алюминиевых композитных панелей «алюкобонд» по утепленной поверхности.

В ходе обследования выявлено неудовлетворительное состояние отдельных частей облицовки фасада – разрушение плит, местами их отсутствие, отпадание ввиду недостаточно прочного крепления.

Основная часть утеплителя в удовлетворительном состоянии, в нижней части выявлено неудовлетворительное состояниея – намокание, проседание, вследствии чего - потеря теплопроводности, теплотехнических качеств.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Место размещения объекта и характеристика участка

Жилой комплекс «Нурсая 1» расположен по адресу: город Астана, район Есиль,

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

ул. Динмухамеда Кунаева, д.14, 14/1, 14/2, 14А, 14Б, 14Г, 14Д.

Природно-климатические условия площадки строительства:

Участок строительства относится к IВ климатическому подрайону.

Климат резко континентальный, с большими колебаниями годовых и суточных температур воздуха.

Среднемесячная и среднегодовая температура наружного воздуха в °С.

Таблица 6 А

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год
-15.1	**-14,8**	**-7,7**	**5,4**	**13,8**	**19,3**	**20,7**	**18,3**	**12,4**	**4,1**	**-5,5**	**-12,1**	**3,2**

Абсолютная минимальная температура воздуха минус 51,6°С, абсолютная максимальная температура воздуха плюс 41,6°С.

Температура воздуха наиболее холодных суток обеспеченностью 0,98 составляет минус 40,2°С, обеспеченностью 0,92 составляет минус 35,8°С.

Температура воздуха наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,98 составляет минус 27,7°С, обеспеченностью 0,92 составляет минус 31,2°С.

Преобладающее направление ветра январь - Ю-З.

Преобладающее направление ветра июль - СЗ.

Нормативное значение ветрового давления - 0,77 кПа.

Нормативное значение веса снегового покрова - 1,0 кПа.

Средняя глубина проникновения нулевой изотермы в почву 234 см.

Район не сейсмоактивный.

6.2 Проектные решения

6.2.1 Архитектурные решения

Уровень ответственности объекта II (нормальный) технически не сложный.

Класс здания по конструктивной пожарной опасности - СО.

По функциональной пожарной опасности - Ф 1.3.

Степень огнестойкости - II

Степень долговечности - II.

Класс здания - II.

Рабочим проектом предусматривается замена существующей облицовки ограждающих конструкций стен из керамогранита на натуральный камень – травертин с размерами 600х300х20 мм ГОСТ9480-2012. Рассматривается главный фасад дома разной этажности (1-2, 1-3 этажей) с арками углублениями, колоннами. Номер облицовки по шкале RAL соответствует 1013.

По металлической подсистеме плитки устанавливаются на металлических креплениях.

Из - за разности массы и размеров существующего керамогранита и проектируемого камня травертин, к существующему каркасу крепления, предусматривается дополнительные крепежные элементы: Т-профиль 45х55, кронштейн L- образный 250х150 и 50х35, кляммеры.

Швы между плитами заполняются полиуретановым герметиком - Germaflex PU 40 ГОСТ14791-2001.

Предусматривается замена части утеплителя в неудовлетворительном состоянии на плиты минераловатные на синтетическом связующем П140 толщиной 100 мм.

Замена фасонных элементов парапетов, свесов поясов, оконных и дверных откосов принята из оцинкованной стали с плимерным покрытием толщиной 0,7 мм.

Для усиления свесов карниза предусмотрена сталь арматурная класса А400 диаметром 10 мм, анкера диаметром 14 мм ГОСТ 34028-2016 и арматурная сетка сварная класса А240 диаметр 6 мм ГОСТ 23279-2012.

Замена облицовки крылец предусмотрена из гранитной плитки для напольной поверхности СТ РК 3619-2020.

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

Антикоррозийные мероприятия

Мероприятия по антикоррозийной защите выполняются в соответствии требований СН РК 2.01-01-2018 «Защита строительных конструкций от коррозии».

Противопожарные мероприятия

Противопожарные мероприятия выполнены в соответствии с требованиями СП РК 2.02-01-2023 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

Применяемые материалы при облицовке фасада и ремонте отмостки огнестойкие они не горят и не воспламеняется.

6.3 Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных и взрывопожароопасных ситуаций

Мероприятия выполнены согласно СН РК 2.02-01-2023 "Пожарная безопасность зданий и сооружений", Технического регламента «Общие требования к пожарной безопасности» № 405 от 17.08.2021 года (с изменениями и дополнениями по состоянию на 10.02.2023 г.).

Количество выходов обеспечит эвакуацию людей при пожаре. Все двери открываются по направлению к выходу.

Внутреннее пожаротушение здания предусматривается от пожарных гидрантов внутриплощадочной сети. В помещениях предусмотрено обеспечение первичными средствами пожаротушения и пожарным инвентарем.

Все проектные решения приняты в соответствии с «Правилами устройства электроустановок».

Строительство и эксплуатацию кабельных сооружений необходимо выполнять согласно правилам, устанавливающих порядок, соблюдение которых должно обеспечить безопасность труда при выполнении всех видов работ в электроустановках.

Строительные, монтажные и наладочные работы, а также последующая эксплуатация объекта должны производиться в соответствии с действующими нормами и правилами: «Правилами техники безопасности при эксплуатации электроустановок» и «Правилами техники безопасности при производстве электромонтажных работ».

6.4 Оценка воздействия на окружающую среду

На период строительства санитарно-защитная зона не устанавливается. Согласно Инструкции по определению категории объекта, оказывающего негативное воздействие на окружающую среду № 246 от 13.06.2021 г. гл.2 п.5 и п.13 п.п.2 объект относится к IV категории. Категория определена оператором самостоятельно согласно Экологическому кодексу Республики Казахстан от 2 января 2021 года № 400-VI ЗРК статьи 12 п.4.

Выводы:

Негативное воздействие на окружающую среду на объекте строительства будет минимальным.

6.5 Оценка соответствия проекта санитарным правилам и гигиеническим нормам

Проектом предусматривается капитальный ремонт фасада многоквартирного жилого комплекса «Нурсая 1» с встроенными помещениями, расположенного по адресу: Республика Казахстан, г. Астана, район Есиль, ул. Динмухамеда Кунаева, д.14, 14/1, 14/2, 14А, 14Б, 14Г, 14Д (лицевая часть 1-2, 1-3 этажей) (Корректировка). Представлен перечень СМР. Запроектированы работы по охране окружающей природной среды: рекультивация земель, предотвращение потерь природных ресурсов, предотвращение или очистку вредных выбросов в почву, водоемы и атмосферу, сбор временное накопление и своевременный вывоз специализированным транспортом строительного и бытового мусора в соответствии требований п.10 от 25 декабря 2020 года № ҚР ДСМ-331/2020. Сбор и временное хранение отходов производства запроектировано

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

на специальных площадках, соответствующих классу опасности отходов; отходы по мере их накопления собирают раздельно для каждой группы отходов в соответствии с классом опасности п.4, 12-15 от 25 декабря 2020 года № ҚР ДСМ-331/2020. В соответствии с санитарными правилами «Санитарно-эпидемиологические требования по установлению санитарно- защитной зоны производственных объектов», утвержденных приказом и.о. Министра здравоохранения Республики Казахстан от 11 января 2022 года № ҚР ДСМ-2, для участков кратковременных строительных работ размер СЗЗ не устанавливается. Организация строительства включает в себя создание необходимых санитарно- бытовых условий в соответствии с требованиями СП «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям труда и бытового обслуживания при строительстве, реконструкции, ремонте и вводе, эксплуатации объектов строительства», утвержденных приказом МЗ РК от 16 июня 2021 года № ҚР ДСМ - 49.

Рабочий проект соответствует требованиям Санитарных правил «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям труда и бытового обслуживания при строительстве, реконструкции, ремонте и вводе, эксплуатации объектов строительства», утвержденных приказом МЗ РК от 16 июня 2021 года № ҚР ДСМ – 49, санитарных правил «Санитарно-эпидемиологические требования к сбору, использованию, применению, обезвреживанию, транспортировке, хранению и захоронению отходов производства и потребления» утвержденных Приказом МЗ РК от 25 декабря 2020 года № ҚР ДСМ-331/2020.

6.6 Организация строительства

Строительство объекта осуществляется в соответствии с рабочим проектом, действующим законодательством, строительными нормами и правилами, стандартами по безопасности строительной продукции и охране окружающей среды, требованиями СН РК 1.03.00-2022 «Строительное производство. Организация строительства предприятий, зданий и сооружений».

Мероприятия по организации строительства и технологии производства работ разрабатываются перед началом строительства лицом, осуществляющим строительство, или по договору лицом, имеющим соответствующий разрешительный документ к таким видам работ, и отражаются в проекте производства работ (ППР).

Работы предусмотрено выполнять в оптимальные сроки с применением передовых технологий, механизации работ.

При строительстве предусмотрено максимально использовать оборудование, материалы и конструкции отечественных производителей. Транспортировка материалов от поставщика (предприятия-изготовителя) до приобъектного склада предусмотрена автотранспортом.

Продолжительность строительства определена по СП РК 1.03-102-2014 «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий, зданий и сооружений» и составляет 2,0 мес.

Начало проведения работ по рабочему проекту «Капитальный ремонт фасада многоквартирного жилого комплекса «Нурсая 1» с встроенными помещениями, расположенного по адресу: Республика Казахстан, г. Астана, район Есиль, ул. Динмухамеда Кунаева, д.14, 14/1, 14/2, 14А, 14Б, 14Г, 14Д (лицевая часть 1-2, 1-3 этажей) (Корректировка)» - IV квартал (октябрь) 2025 г.

Распределение по годам:

2025 г. IV квартал – 100%.

6.7 Сметная документация

Сметная документация разработана в соответствии с Государственным нормативом по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан, утвержденным приказом Председателя Комитета по делам строительства и жилищно-

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

коммунального хозяйства Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 1 декабря 2022 года № 223-НҚ, на основании государственных сметных нормативов и принятых проектных решений.

Сметная стоимость строительства подлежит утверждению Заказчиком в соответствии с «Правилами утверждения проектов (ТЭО и ПСД)…» и является основанием для определения «лимита средств заказчика (инвестора) на реализацию объектов строительства» в соответствии с п.4.1 НДЦС РК 8.01-08-2022 «Порядок определения сметной стоимости строительства в Республике Казахстан» (с учетом изм. идоп. Вып.30).

Сметная документация составлена ресурсным методом с использованием программного комплекса АВС-4, редакция 2025.8 по выпуску сметной документации, выпущенной в связи с приказом КДСиЖКХ МПС РК №42-нк от 20.08.2025 г.

При составлении смет использованы:

ССЦ РК 8.04-08-2024 «Сборники сметных цен в текущем уровне на строительные материалы, изделия и конструкций»;

ССЦ РК 8.04-09-2024 «Сборник сметных цен в текущем уровне на инженерное оборудование объектов строительства»;

СЦПГ РК 8.04-12-2024 «Сборник сметных цен в текущем уровне на перевозки грузов для строительства. Отдел 1. Автомобильные перевозки»;

СЦЭМ РК 8.04-11-2024 «Сборник сметных цен в текущем уровне на эксплуатацию строительных машин и механизмов;

СЦЗТ РК 8.04-13-2024 «Сборник сметных цен на затраты труда в строительстве»;

«Нормативные документы по ценообразованию и сметам. Изменения и дополнения. Выпуск 40».

В сметной стоимости строительства учтены дополнительные затраты:

затраты на организацию и управление строительно-монтажными работами по стройке в целом (общеплощадочные затраты) в размере 5,4% (учтены по нормам НДЦС РК 8.04-09-2022, приложение А, п.8.1);

затраты по ликвидации снежных заносов, вызванных стихийными явлениями (метель, буран, пурга-только IV температурная зона) – 0,3 %;

сметная прибыль в размере 5% согласно НДЦС РК 8.01-08-2022 пункт 8.2.65.2а; средства на непредвиденные работы и затраты в размере 3% от итога глав 1-8 (п.8.2.66.3 (а) НДЦС РК 8.01-08-2022;

Сметная стоимость строительства определена в ценах 2024 года, установленного в соответствии НДЦС РК8.04-07-2022.

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

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

7.1 Дополнения по исходно-разрешительным документам и изменения, внесенные в рабочий проект в процессе проведения экспертизы:

В процессе рассмотрения рабочего проекта «Капитальный ремонт фасада многоквартирного жилого комплекса «Нурсая 1» с встроенными помещениями, расположенного по адресу: Республика Казахстан, г. Астана, район Есиль, ул. Динмухамеда Кунаева, д.14, 14/1, 14/2, 14А, 14Б, 14Г, 14Д (лицевая часть 1-2, 1-3 этажей) (Корректировка)» внесены следующие изменения и дополнения:

<u>Архитектурно-строительные решения</u>

1. Предоставлены чертежи с дополнительным усилением свесов карнизов.
2. Площади отделки откорректированы.

<u>Сметная документация</u>

3. Приведены ссылки на документы, в соответствии с которыми разрабатывается сметная документация.

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

4. Откорректированы локальные сметы согласно выданным замечаниям.
5. Сметная документация откорректирована согласно исправленным чертежам после замечаний эксперта.

7.2 Оценка проектных решений

Уровень ответственности – II (нормальный) уровень ответственности, не относящийся к технически сложным (приказ МНЭ РК от 28.02.2015 г. №165).

Рабочий проект разработан в соответствии с требованиями задания на проектирование.

Материалы инженерных изысканий содержат все необходимые данные для разработки рабочего проекта.

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

Сметная документация разработана в соответствии с Нормативным документом по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан, утвержденным приказом Комитета по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 01 декабря 2022 года №223-нқ «Порядок определения сметной стоимости строительства в Республике Казахстан», на соновании государственных сметных нормативов, задания на проектирования и принятых проектных решений.

Строительные конструкции, материалы приняты отечественных товаропроизводителей, в соответствии с реализацией государственной программы импортозамещения, при отсутствии отечественных аналогов - зарубежных товаропроизводителей.

Принятые решения с учетом внесения изменений соответствует санитарным нормативным требованиям по санитарной, экологической, производственной безопасности.

Основные технико - экономические показатели

Таблица 7.1

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			Заявленные по проекту	рекомендуемые к утверждению
1.	Общая сметная стоимость строительства в ценах 2025 г., в том числе: СМР, оборудование, прочие	млн.тенге млн.тенге млн.тенге млн.тенге	576,827 501,414 - 75,413	564,264 487,633 - 76,631
2.	В том числе: 2025 г. ПИР и экспертиза	млн.тенге		2,932
3.	Нормативная продолжительность строительства	месяц	2,0	2,0

Примечание: в результате рассмотрения рабочего проекта, обшая сметная стоимость строительства уменьшилась в связи с приведением сметной документации в соответствие установленным требованиям.

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

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

Таблица 7.2

№ п/п	Раздел	Эксперт	Специа-лизация эксперта (по аттестату)	Номер аттестата	Результат (соответствует или не соответствует нормам)
1	Сметная документация	Бектурова Гулбакыт Ильясовна	сметная часть	KZ26VJE00069860	Соответствует
2	Ведущий эксперт	Бисенбаева Баян Даниловна	архитектура	KZ96VJE00069861	Соответствует
3	Архитектурно-строительная часть	Фоменко Ольга Ивановна	конструктивная часть	KZ38VJE00075852	Соответствует

8. ВЫВОДЫ

1. С учетом внесенных по замечаниям и предложениям экспертизы изменений и дополнений, рабочий проект «Капитальный ремонт фасада многоквартирного жилого комплекса «Нурсая 1» с встроенными помещениями, расположенного по адресу: Республика Казахстан, г. Астана, район Есиль, ул. Динмухамеда Кунаева, д.14, 14/1, 14/2, 14А, 14Б, 14Г, 14Д (лицевая часть 1-2, 1-3 этажей) (Корректировка)» соответствует требованиям государственных нормативов действующих в Республике Казахстан и рекомендуется к утверждению с основными технико-экономическими показателями, указанными в таблице 7.1.

2. Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована ОСИ «ЖК Нурсая» в соответствии с условиями договора № ЭЦБРК-0029-03 от 22.08.2025 года.

3. С выходом настоящего экспертного заключения, аннулируется в полном объеме ранее выданное заключение № ЭЦБРК-0015/25 от 04.07.2025 года.

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

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

8. ТҰЖЫРЫМ

1. «Қазақстан Республикасы, Астана қаласы, Есіл ауданы, Дінмұхамед Қонаев көшесі, 14, 14/1, 14/2, 14А, 14Б, 14Г, 14Д мекенжайында орналасқан кіріктірілген үй-жайлары бар «Нұрсая 1» көппәтерлі тұрғын үй кешенінің қасбетін күрделі жөндеу (1-2, 1-3 қабаттардың алдыңғы бөлігі) (Түзету)», жұмыс жобасына сараптаманың ескертпелері мен ұсыныстары бойынша енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, Қазақстан Республикасында қолданылатын нормативтік құқықтық актілер мен мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келеді және 7.1 кестеде көрсетілген техника-экономикалық көрсеткіштерімен бекітуге ұсынылады.

2. Осы сараптамалық қорытынды, «ТК Нұрсая» Мүліктің меншік иелері бірлестігі 22.08.2025 жылғы № ЭЦБРК-0029-03 келісім - шартпен кепілдендірілген, бастапқы деректермен тапсырысшы тарапынан бекітіліп, жобалауға арналған материалдар негізінде берілді.

3. Осы сараптамалық қорытындының шығарылуымен бұрын берілген 04.07.2025 жылғы № ЭЦБРК-0015/25 қорытынды толық көлемде күші жойылады.

4. Бекітуге және өндіріске ұсыну кезінде, жұмыс жобасының осы сараптама қорытындысына сәйкестігі тексерілуі қажет.

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

5. Тапсырыс беруші, құрылысты жүргізу кезінде, отандық тауар өндірушілерінің жабдықтарын, құрылыс құрастырмаларын және материалдарын кеңінен пайдалануы керек.

Исенгельдин А.Н. (Директор)

Бисенбаева Б.Д. (Эксперт)

Бектурова Г.И. (Эксперт)

Фоменко О.И. (Эксперт)

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

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

Документ Id	4831797d-40c6-4556-bf5d-cf8c5c1e8a80
Номер и дата документа	ЭЦБРК-0022/25 от 30.09.2025
Электронные цифровые подписи документа	**Согласовано:** БИСЕНБАЕВА БАЯН ДАНИЛОВНА Товарищество с ограниченной ответственностью "Экспертный центр БРК" 2025.09.30 19:18:47 33972DD116A0F178A5CA3465469B66530AE5D7A0 БЕКТУРОВА ГУЛБАКЫТ ИЛЬЯСОВНА Товарищество с ограниченной ответственностью "Экспертный центр БРК" 2025.09.30 19:19:49 2D3518B8A540F745C08B970C8F41E1C1718CB7BA ФОМЕНКО ОЛЬГА ИВАНОВНА Товарищество с ограниченной ответственностью "Экспертный центр БРК" 2025.09.30 19:21:36 7B055CB4EC67F838085A8B3A2D1A231CB9B3F8B0 **Подписано:** ИСЕНГЕЛЬДИН АСКАР НАУАНОВИЧ Товарищество с ограниченной ответственностью "Экспертный центр БРК" 2025.09.30 19:24:21 645B84331F65E5B1513F65F7527270D0A636AE53

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