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

««Жезқазған қаласы, Строительная көшесі, 14 мекенжайында
орналасқан көпқабатты үйді күрделі жөндеу»»
жұмыс жобасы бойынша

26.12.2025 ж. № ЮКПЭ-0072/25

ҚОРЫТЫНДЫ

(Оң)

ТАПСЫРЫСШЫ:
«Жезқазған қаласының тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй инспекциясы бөлімі» мемлекеттік мекемесі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Элит Проект Лтд» жауапкершілігі шектеулі серіктестік

город Шымкент

АЛҒЫ СӨЗ

«Жезқазған қаласы, Строительная көшесі, 14 мекенжайында орналасқан көпқабатты үйді күрделі жөндеу» жұмыс жобасы бойынша осы жиынтық қорытындыны «ЮКПроектЭкспертиза» Жауапкершілігі шектеулі серіктестік берді.

«ЮКПроектЭкспертиза» Жауапкершілігі шектеулі серіктестік рұқсатынсыз осы сараптамалық қорытындыны толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбейтуге және таратуға жол берілмейді.

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

САРАПТАМА ҰЙЫМДАРЫНЫҢ ПАЛАТАСЫ
ПАЛАТА ЭКСПЕРТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

(Положительный)

№ ЮКПЭ-0072/25 от 26.12.2025 г.

по рабочему проекту
««Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: город Жезказган, ул. Строительная, 14»»

ЗАКАЗЧИК:
Государственное учреждение «Отдел жилищных отношений и жилищной инспекции города Жезказгана»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью «Элит Проект Лтд»

город Шымкент

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное заключение по рабочему проекту «Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: город Жезказган, ул. Строительная, 14» выдано Товарищество с ограниченной ответственностью «ЮКПроектЭкспертиза».

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

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

1. НАИМЕНОВАНИЕ: рабочий проект **«Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: город Жезказган, ул. Строительная, 14»**

Настоящее заключение выполнено согласно договору № ЮКПЭ-0085-03 от 25.11.2025 года на экспертизу рабочего проекта между ТОО «ЮКПроектЭкспертиза» и ГУ «Отдел жилищных отношений и жилищной инспекции города Жезказгана» в соответствии с письмом №01-05/302 от 21.11.2025 года.

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=8c6028aa-2a90-4774-b5c1-2282893f80b1

2. ЗАКАЗЧИК: ГУ «Отдел жилищных отношений и жилищной инспекции города Жезказгана».

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «Элит Проект Лтд». Государственная лицензия ГСЛ №07909 от 11.08.2021 года, выданные ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан». Акимат города Нур-Султан. Категория II.

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Государственные инвестиции.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1 Основание для разработки:

задание на проектирование, утвержденное ГУ «Отдел жилищных отношений и жилищной инспекции города Жезказгана» от 19.12.2025 года;

дефектный акт, утвержденные ГУ «Отдел жилищных отношений и жилищной инспекции города Жезказгана» от 01.10.2025 года;

письмо ГУ «Отдел жилищных отношений и жилищной инспекции города Жезказгана» №01-05/302 от 21.11.2025 года о том, что финансирование капитального ремонта многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: город Жезказган, ул. Строительная, 14 предусмотрено из бюджета;

письмо ГУ «Отдел жилищных отношений и жилищной инспекции города Жезказгана» №01-05/302 от 21.11.2025 года о том, что начало капитальный ремонт многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: город Жезказган, ул. Строительная, 14 предусмотрено на март 2026 года;

письмо ГУ «Отдел жилищных отношений и жилищной инспекции города Жезказгана» №01-05/302 от 21.11.2025 года о том, что со времени эксплуатаций здания многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: город Жезказган, ул. Строительная, 14 не проводилось;

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

письмо ГУ «Отдел жилищных отношений и жилищной инспекции города Жезказгана» №01-05/302 от 21.11.2025 года о расстояние до мусорного полигона.

5.2 Согласования и заключения заинтересованных организаций:

экспертное заключение по результатам экспертного обследования, оценки технического состояния строительных конструкций многоквартирного жилого дома, Шифр ЭЗ-EXP03-057/2025 за № 281 от 14.04.2025 года.

5.3 Перечень документации, представленной на экспертизу.

Том I. Пояснительная записка.
Том II. Альбом 1. Архитектурно-строительная часть.
Том II. Альбом 2. Отопление и вентиляция.
Том II. Альбом 3. Электроосвещение и силовое электрооборудование.
Том III. Сметная документация.
Брошюра 1. Паспорт проекта.

5.4. Цель и назначение объекта строительства.

Создание условия для жилого дома соответствующих требованиям стандарту РК.

5.5. Существующее положение

Обследование выполнено в соответствии с указаниями:

1) Обследование объекта проводилось в соответствии СП РК 1.04-102-2012 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений».

2) Характер работ - детальное, инструментально-визуальное обследование.

3) Методика обследования определялась в соответствии с СП РК 1.04-101-2012 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений».

Объект представляет собой трёхэтажный жилой многоквартирный дом. Здание двух подъездное, рассчитано на 27 квартир, из которых 15 – двухкомнатные и 12 – однокомнатные.

Здание прямоугольной конфигурации в плане, технический паспорт отсутствует, с размерами – 51,2х13,5 м., трёхэтажное без подвального помещения.

За отм. ±0.000 принята отметка чистого пола первого этажа здания, все части здания в плане имеют прямоугольную форму.

Высота типовых этажей составляет - 3,00 м.

Общая высота здания составляет - 12,59 м.

Все помещения имеют естественное и искусственное освещение. Естественное освещение осуществляется через оконные проёмы в наружных стенах здания.

Общая площадь здания составляет 2073,6 м².

Объём равен 7050 м³.

Площадь застройки 691,2 м^2.

Конструктивная схема здания - бескаркасная с несущими продольными и поперечными кирпичными стенами.

Назначение здания: предназначенное для многосемейного структурно-обособленного проживания, трёхэтажное, двухподъездное.

Информация о годе постройки и ввода в эксплуатацию отсутствует.

Конструктивные решения

Фундаменты – ленточный, монолитный железобетон.

Наружные несущие и самонесущие стены здания выполнены из полнотелого керамического кирпича марки М100 на цементно-песчаном растворе М50, толщиной - 640мм.

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

Перекрытие над первым, вторым этажами - сборные железобетонные пустотные плиты, монтированные в поперечном направлении, сопряжением на наружные и внутренние несущие стены.

Балконные плиты - сборные железобетонные плиты.

Лестницы - железобетонные марши и площадки по железобетонным косоурам.

Крыша - чердачная, из деревянных стропильных систем, а так же из стальных стропильных систем, выполненных из прокатных равнополочных уголков.

Кровельное покрытие - битумный волнистый лист.

Отделка стен - окрашены водоэмульсионными составами.

Отделка потолка - большей части помещений отделкой потолка служит эмульсионная окраска.

Отделка пола - коридоры, лестничные площадки, тамбура - керамическая плитка на клеевом растворе по ж/б плитам перекрытия.

Оконные проемы - окна ПВХ с заполнением из двухкамерного стеклопакета, установленного по всем фасадам здания, цвет профиля - белый, створки окон открываются во внутрь. Откосы оконных проёмов оштукатурены с финишной отделкой.

Дверные проемы - входные группы выполнены из металлических полотен.

Система отопления - От центральных сетей.

Система горячего и холодного водоснабжения - от городских центральных водопроводных сетей.

Система канализации - сброс выполняется в центральные сети.

Система электроснабжения - От центральных электросетей.

Система вентиляции - вентиляционные каналы размещены в толще внутренних стенах и имеют выход через кровлю, а также естественная, проветривание осуществляется через оконные и дверные проемы в наружных стенах здания.

Основной задачей технического обследования, является:

- выявление технического состояния несущих и ограждающих конструктивных элементов, и их соответствия современным нормативным требованиям;
- описание общего состояния здания по внешнему осмотру с фотографиями фасадов с указанием поврежденных конструкций;
- определение конструктивной целостности здания с учетом выявленных в ходе технического обследования дефектов и повреждений;
- составление заключения об оценке технического состояния здания, по визуальному осмотру и инструментальных обмеров с фотографиями конструкций.

Техническое освидетельствование строительных конструкций

Техническое освидетельствование строительных конструкций производилось согласно с СП РК 1.04-101-2012 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений», визуально и инструментально (техническими инструментами и фотоприборами).

Для оценки технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений выполнено визуальное обследование с выборочной графической и фотографической фиксацией.

Выводы

Результаты технического обследования с указанием выявленных дефектов и повреждений с пояснениями к каждому рисунку приведены на фотографиях в Приложении «А».

Проведённый комплекс технического обследования, позволяет заключить следующее:

На основе инженерного анализа совокупных результатов технического обследования фактическое техническое состояние строительных конструкций здания в целом, согласно СП РК 1.04-101-2012 «Обследование и оценка технического состояния

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

зданий и сооружений» [1], оценено как работоспособное: отсутствуют видимые дефекты и повреждения, свидетельствующие о снижении несущей способности и эксплуатационной пригодности конструкции.

Эксплуатационная надёжность и устойчивость строительных конструкций здания обеспечена при соблюдении всех указанных рекомендаций, перечисленных в соответствующих разделах данного технического заключения, с последующим проведением капитального ремонта и/или реконструкции здания.

Настоящее заключение не является рабочей документацией на производство работ. Для выполнения ремонтных работ и усиления конструкций необходимо разработать проектно-сметную документацию.

При разработке проекта на замену (усиления) и ремонт строительных конструкций здания, по усмотрению проектной организации могут быть применены другие технические решения, отличные от рекомендованных в данном заключении, обеспечивающие безопасную эксплуатацию здания.

Настоящее заключение отражает фактическое техническое состояние объекта на момент обследования – май 2025 года.

Выявленные дефекты и повреждения устранить согласно ведомости дефектов и рекомендациям настоящего технического заключения.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства:

Объект расположен по адресу город Жезказган, ул. Строительная, 14.

Основные данные объекта строительства и принятые проектные решения.

Климатическая характеристика района приводится по данным СП РК 2.04-01-2017.

Климатический район III-В

Средняя температура наиболее холодной пятидневки с обеспеченью 0,92 - минус 29,6°С.

Средняя температура наиболее холодной пятидневки с обеспеченью 0,98 - минус 33,4°С.

Преобладающее направление ветра за декабрь–февраль - восточное.

Преобладающее направление ветра за июнь-август - северное.

Давление ветра - 0,56 кПа.

Район по скорости ветра - III.

Скорость ветра - 30 м/с.

Район по снеговым нагрузкам - II.

Снеговая нагрузка на грунт - 1,2 кПа.

6.2 Проектные решения

6.2.1. Архитектурно-строительные решения.

Объемно-планировочные решения разработаны согласна задания на проектирование и в соответствии с требованиями СП РК 3.06-101-2012 «Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населений», СН РК 3.06-01-2011 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп», СН РК 3.02-37-2013 «Крыши и кровли», СН РК 5.03-07-2013 «Несущие и ограждающие конструкции», СП РК 5.03-107-2013 «Несущие и ограждающие конструкции», СП РК 2.01-101-2013 «Защита строительных конструкций от коррозии», СН РК 2.01-01-2013 «Защита строительных конструкций от коррозии», СП РК 2.02-101-2014 «Пожарная безопасность зданий и сооружений», требованиям по энергоэффективности и тепловой защите зданий в соответствий СН РК 2.04-21-2004 «Энергопотребление и тепловая защита гражданских зданий», СН РК 2.04-01-2009 «Нормы теплотехнического проектирования гражданских и промышленных зданий (сооружений) с учетом энергосбережения».

Құжат «Сарыарқа» ақпараттық жүйесімен қалыптастырылған. Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

При капитальном ремонте предусмотрены следующие виды работ:

1) замена деревянных оконных блоков на ПВХ, с устройством подоконников из ПВХ и сливов из оцинкованной стали;

2) замена наружных металлических блоков на металлические - утепленные;

3) замену внутренних деревянных дверей на деревянные по ГОСТу;

4) отштукатурить наружных и внутренних заменяемых наружных дверных откосов;

5) замена покрытия керамических полов на керамогранитные плиты;

6) замену наружной штукатурки цоколя на улучшенную штукатурку по сетке с добавлением пигментов темного цвета;

7) фасад здания предусмотреть из декоративной штукатурки «Аспол».

8) замена отмостки на бетон;

9) во всех помещениях выполнить снятие набела с потолка -100%;

10) шпатлевка потолка с грунтовкой, с последующей водоэмульсионной окраской - 100%;

11) по всем помещениям выполнить 20% отбивку штукатурки внутренних стен;

12) улучшенная штукатурка внутренних стен, известково-песчаным раствором - 20%;

13) шпатлевка внутренних стен с грунтовкой, с последующим водоэмульсионной окраской стен - 100%;

14) окраска масляной окраской стен за 2 раза высотой 2000 мм;

15) заменить существующую кровлю на металлочерепицы с деревянной обрешеткой;

16) устройство слуховое окно, снегоудержетелей, водосточной трубы;

17) замена наружной канализационной трубы диаметром 100 мм от здания до первого колодца;

18) замена ограждения лестничной клетки.

Защита строительных конструкций от коррозии.

Защита строительных конструкций от коррозии разработана в соответствии с требованиями СП РК 2.01-101-2013 «Защита строительных конструкций от коррозии».

Закладные детали покрыть слоем цементно-песчаного раствора толщиной 10 мм.

Антикоррозийную защиту всех металлических элементов производить эмалью ПФ-115 ГОСТ 6465-76 за 2 раза по грунтовке ГФ 021 ГОСТ 25129-82.

Для биологической защиты деревянные конструкции обработать согласно требовании СП РК 2.01-101-2013, антисептической пастой М100 с нанесением пасты на поверхность древесины краскопультом. При этом расход сухой соли антисептика (фтористый натрий) должен не менее 100 г/м^2 обрабатываемой поверхности.

Гидроизоляция, пароизоляция.

Горизонтальная гидроизоляция выполнена из двух слоев гидроизола ГИ-Г ГОСТ 7415-86 на битумной мастике МБК-Г-65 ГОСТ 2889-82.

В покрытии по плите пароизоляция в 1 слой гидроизола (пергамина) на битумной мастике с последующей прокладкой утеплителя.

6.2.2 Инженерное обеспечение, сети и системы

Отопление и вентиляция

Проект разработан и выполнена согласно задания на проектирование. Проект соответствует требования СН РК 4.02-01-2011* «Отопление, вентиляция и кондиционирование»; СП РК 4.02-101-2012* «Отопление, вентиляция и кондиционирование»; СН РК 3.02-01-2011 «Здания жилые многоквартирные»; СП РК 3.02-101-2012 «Здания жилые многоквартирные»; СП РК 2.04-01-2017 «Строительная климатология»; СН РК 2.04-04-2013 «Строительная теплотехника»; СП РК 2.04-107-2013 «Строительная теплотехника»; СП РК 2.02-101-2014 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

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

Источник теплоснабжения - существующая теплосеть. Параметрами теплоносителя в системе отопления 95 -70°С.

Источник теплоснабжения - централизованная теплосеть с параметрами теплоносителя 90-70°С. Схема присоединения к тепловым сетям - зависимая температура теплоносителя в системе отопления 85-60°С. Способ присоединения к тепловым сетям по закрытой схеме теплоснабжения. Система отопления подключена по зависимой схеме.

Рабочие параметры в точке подключения Р1-5,0 атм, Р2=3 атм.

Для получения указанных параметров предусмотрен индивидуальный тепловой пункт.

Согласно техническим обследованиям проект подлежит замене на 20%, то есть проектом предусматривается замена магистральных труб отопления и замена теплового узла. Все остальные оборудования находятся в удовлетворительном состоянии.

Система отопления жилого дома-двухтрубная, вертикальная, регулируемая, с верхней разводкой магистральных трубопроводов.

Все существующие нагревательные приборы в хорошем состоянии. Регулирование теплоотдачи нагревательных приборов осуществляется радиаторными терморегуляторами. Воздухоудаление из системы отопления предусмотрено через краны Маевского, установленные в пробках приборов.

Магистральные трубы системы отопления приняты из стальных водогазопроводных труб по ГОСТ 3262-75. Трубопроводы в местах пересечения перекрытий, внутренних стен и перегородок проложить в гильзах из негорючих материалов. Заделку зазоров и отверстий в местах прокладки трубопроводов выполнить негорючими материалами. Спуск теплоносителя осуществляется через спускные краны, которые установленные в тепловом узле, из каждой веткой отдельно.

Электротехнические решения

Данный раздел проекта выполнен на основании задания на проектирование, архитектурно-строительной и сантехнической частей проекта и в соответствии СП РК 4.04-106-2013, СП РК 3.02-101-2012* и ПУЭ РК.

По степени надежности электроприемники относится к 3-ей категории.

Рр=96,4кВт, Ір=159,4А.

Электрооборудование

Расчетная нагрузка на вводе определена по удельным нагрузкам квартир с электрическими плитами. В качестве вводно-распределительного устройства принят шкаф ВРУ1-28-64УХЛ4, который устанавливается на 1 этаже. Система распределения электроэнергии предусматривает подачу ее для общедомовых нагрузок от ВРУ, для квартир от этажных щитов учета электроэнергии, которые устанавливаются на 1,2,3 этажах в коридорах. Учет электроэнергии каждой квартиры осуществляется электронным счетчиком.

Разводка предусматривается кабелем с алюминиевыми (от ВРУ до ЩЭ) и медными жилами, прокладываемыми в ПВХ трубах.

Электроосвещение

Освещенность и тип светильников приняты в соответствии с назначением и средой помещений. Источники света: светильники с энергосберегающими лампами и люминесцентными лампами. Выключатели установить на уровне 0,8м от пола. Групповые сети выполняются кабелями ВВГнг в ПВХ трубах, по стенам, по перекрытиям.

Управление освещением лестничных клеток принято автоматическое от фотодатчика. Фотодатчик монтируется на наружной раме окна 1-го этажа.

Защитные мероприятия.

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

Заземление и защитные меры безопасности электроустановок здания должны выполняться в соответствии с требованиями ПУЭ РК.

Токоведущие части электроустановки не должны быть доступны для случайного прикосновения, а доступные прикосновению открытые и сторонние проводящие части не должны находиться под напряжением, представляющем опасность поражения электрическим током как в нормальном режиме работы электроустановки, так и при повреждении изоляции.

Для защиты от поражения электрическим током в нормальном режиме должны быть применены по отдельности или в сочетании следующие меры защиты от прямого прикосновения:

- основная изоляция токоведущих частей;
- ограждения и оболочки, установка барьеров;
- размещение вне зоны досягаемости;
- применение малого напряжения.

Для защиты от поражения электрическим током в случае повреждения изоляции должны быть применены по отдельности или в сочетании следующие меры защиты при косвенном прикосновении:

- защитное заземление и зануление;
- уравнивание потенциалов;

Все металлические нормально нетоковедущие части электрооборудования, подлежащие занулению согласно требованиям ПУЭ РК соединяются заземляющими проводниками с глухозаземленной нетралью силового трансформатора.

К заземляющему контакту штепсельных розеток от осветительного щитка прокладывается отдельный нулевой провод в составе групповой сети. Повторное заземление нулевой шины распределительных силовых щитков осуществляется дополнительным пятым проводом, проложенным, в составе магистральной сети от нулевой шины ВРУ.

Для повторного заземления нулевых шин ВРУ выполняется внутрении контур заземления(существующий), который присоединяется к наружному контуру заземления(существующий).

Все электромонтажные работы выполнить в соответствии с требованиями ПУЭ РК.

Основные показатели:

Количество квартир – 27 штук.

Расчетная нагрузка – 96,4 кВт.

Расчетный ток – 159,4 А.

Защитные мероприятия

Для защиты людей от поражения электрическим током предусмотрено заземление всех нормально нетоковедущих элементов оборудования, которые могут оказаться под напряжением при повреждении изоляции. Все металлические части электроустановок, трубопроводы водоснабжения, канализации, теплоснабжения, металлические конструкции зданий нормально не находящиеся под напряжением, но могущие оказаться под напряжением, вследствие нарушения целостности изоляции, подсоединены к контуру заземления и главной заземляющей шине ВРУ. Внутренний контур заземления выполнен полосовой сталью сечением 4х25 мм. В качестве защитного заземления применено устройство, состоящее из искусственных заземлителей. Вертикальные стальные стержни диаметром 16 мм соединены между собой стальной полосой сечением 4х40 мм. Все соединения выполнены сваркой для обеспечения непрерывности цепи заземления.

Энергосбережение

Для обеспечения энергосбережения, согласно закону Республики Казахстан «Об энергосбережении», объектом предусмотрены серийные виды электрооборудования, которые имеют все необходимые виды сертификатов и разрешений для их применения.

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

Исключены непроизводительные расходы топливно-энергетических ресурсов, то есть потери электроэнергии, вызванные отступлением от требований стандартов, ТУ или паспортных данных по оборудованию.

Использование современных светильников с люминесцентными лампами и светильников с энергосберегающими лампами обеспечивают минимизацию потерь электроэнергии.

Организован учет и контроль потребления электроэнергии, его точность и достоверность. Предусмотрена установка приборов контроля, учета и регулирования вырабатываемой и потребляемой электроэнергии.

Все виды электропотребляемого оборудования приняты с учетом экономии электроэнергии.

6.3 Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных и взрывопожароопасных ситуаций

Противопожарные мероприятия предусмотрены в соответствии СП РК 2.02-101-2014 «Пожарная безопасность зданий и сооружений», СП РК 3.02-101-2012 «Здания жилые многоквартирные», СН РК 3.02-01-2011 «Здания жилые многоквартирные».

В зданиях жилых домов предусмотрены лестницы типа Л1 с выходом непосредственно на прилегающую территорию.

Выходы на чердак предусмотрены из лестничных клеток по металлическим стремянкам.

На крыше предусмотрены слуховых окна.

Деревянные конструкции кровли подлежат огнезащитной обработке.

Двери с уплотняющими притворами с механизмом для самозакрывания из лестничных клеток открываются по направлению к выходу. Высота проемов в свету предусмотрена 2,0м.

Во внутренней отделке помещений использованы несгораемые материалы.

В лестничных клетках имеются световые проемы площадью 1,2 м2 на каждом этаже.

Между маршами лестниц предусмотрены зазоры шириной в свету 10 см.

Здания жилых домов размещены на участке с соблюдением противопожарных разрывов, с обеспечением возможности проезда пожарного транспорта.

Электропроводка во всех помещениях предусмотрена скрытой.

В качестве противопожарных мероприятий рассматривается запрет на сжигание мусора, сухой травы и листьев на прилегающей территории.

6.4 Оценка соответствия проекта санитарным правилам и гигиеническим нормам

Санитарно-эпидемиологическое заключение экспертизы разработан на оснований исходно разрешительных документов.

Охрана окружающей среды в Республики Казахстан осуществляется на основе соблюдения следующих принципов:

- приоритета охраны жизни и здоровья человека, сохранения и восстановления окружающей среды благоприятной для жизни, труда и отдыха населения;
- обеспечение экологической безопасности и восстановление нарушенных естественных экологических систем на территории строительной площадки.

При разработке учитываются шумозащитные мероприятия в соответствии с требованиями МСН 2.04-03-2005 «Защита от шума».

Производство строительно-монтажных работ должно проводиться с учетом требований санитарных правил «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям труда и бытового обслуживания при строительстве, реконструкции, ремонте и вводе, эксплуатации объектов строительства», утвержденные приказом Министра экономики РК

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

от 28 февраля 2015 года № 177 и согласован Министром здравоохранения и социального развития РК от 31 марта 2015 года.

При проведении строительно-монтажных работ предусматривается осуществление ряда мероприятий по охране окружающей природной среды:

1) работы следует выполнять только в пределах полосы временного отвода земель;

2) обязательное сохранение границ территории, отводимых для строительства;

3) применение герметических емкостей для перевозки растворов и бетона;

4) устранение открытого хранения, погрузки и перевозки сыпучих пылящих веществ (применение контейнеров, специальных транспортных средств);

5) завершение строительства уборкой и благоустройством территории с восстановлением растительного покрова;

6) оснащение рабочих мест и строительной площадки инвентарными контейнерами для бытовых и строительных отходов;

7) использование специальных установок для подогрева воды, материалов;

8) слив горюче-смазочных материалов только в специально отведенных и оборудованных для этой цели местах;

9) строительная площадка в ходе строительства своевременно очищается от строительного мусора, в зимнее время от снега, в теплое время поливается;

10) при въезде автотранспортного средства строительной площадки на центральную магистраль оборудуется пункт мойки колес, имеющий твердое покрытие с организацией системы сточной ливневой канализации с септиком и емкостью для забора воды;

11) выполнение в полном объеме мероприятий по сохранности зеленых насаждений;

12) для строителей необходимо организован питьевой режим и предусмотрены биотуалеты и т.д.

На основании санитарно-эпидемиологической экспертизы, санитарным правилам «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию и эксплуатации жилых и других помещений, общественных зданий, рабочий проект соответствует санитарным нормам и гигиеническим нормативам РК.

6.5 Организация строительства

Продолжительности строительства определена согласно СН РК 1.03-01-2016 «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий, зданий и сооружений. Часть I», СН РК 1.03-02-2014 «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий, зданий и сооружений. Часть II», СП РК 1.03-101-2013 «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий, зданий и сооружений. Часть I», СП РК 1.03-102-2014 «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий, зданий и сооружений. Часть II».

Согласно п.5.10 СН РК 1.03-01-2016 принимается метод линейной экстраполяции исходя из имеющейся в нормах СП РК 1.03-102-2014, Б.5.1 Жилые здания, таблица Б.5.1.1, п.6, здание пятиэтажное кирпичное, минимальной общей площадью до 7000 м2, с нормой продолжительности строительства 8 месяцев.

При выполнении всех работ капитального ремонта здания, продолжительность строительства сокращается введением коэффициентов 0,25.

Тн=8*0,25= 2,0 месяцев.

Продолжительность строительства составляет 2,0 месяца, в том числе подготовительный период.

Начало СМР – март месяц 2026 года.

Распределение инвестиций строительства по годам:

- 2026 год – 100 %.

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

6.6 Сметная документация

Сметная документация разработана в соответствии с «Нормативным документом по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан», утвержденным приказом КДСиЖКХ МИИР РК от 01.12.2022 г. №223-нқ, на основании государственных сметных нормативов, задания на проектирования и принятых проектных решений.

Сметная стоимость строительства подлежит утверждению заказчиком в установленном законодательством порядке, для строительства объектов за счет бюджетных средств и иных форм государственных инвестиций в соответствии с «Правилами утверждения проектов (технико-экономических обоснований и проектно-сметной документации)», утвержденными приказом МНЭ РК от 02.04.2015 г. № 304, и является основанием для определения лимита средств заказчика (инвестора) на реализацию объектов строительства в соответствии с пунктом 14 «Нормативного документа по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан».

Сметная документация составлена ресурсным методом с использованием программного комплекса АВС-4 (редакция 2025.12) по выпуску сметной документации в текущих ценах 2025 года.

При составлении смет использованы:

ССЦ РК 8.04-08-2025 «Сметные цены на строительные материалы, изделия и конструкции»;

ССЦ РК 8.04-09-2025 «Сметные цены на инженерное оборудование объектов строительства;

СЦПГ РК 8.04-12-2025 «Сметные цены на перевозки грузов для строительства. Отдел 1. Автомобильные перевозки»;

СЦПГ РК 8.04-12-2025 «Сметные цены на перевозки грузов для строительства. Отдел 2. Железнодорожные перевозки»;

СЦЭМ РК 8.04-11-2025 «Сметные цены на эксплуатацию строительных машин и механизмов»;

ССЦ РК 8.04-08-2025 «Сметные цены на строительные материалы, изделия и конструкции»;

ССЦ РК 8.04-09-2025 «Сметные цены на инженерное оборудование объектов строительства;

СЦПГ РК 8.04-12-2025 «Сметные цены на перевозки грузов для строительства. Отдел 1. Автомобильные перевозки»;

СЦПГ РК 8.04-12-2025 «Сметные цены на перевозки грузов для строительства. Отдел 2. Железнодорожные перевозки»;

СЦЭМ РК 8.04-11-2025 «Сметные цены на эксплуатацию строительных машин и механизмов»;

СЦЗТ РК 8.04-13-2025 «Сметные цены на затраты труда в строительстве»;

НДЦС РК 8.04-07-2025 «Индексы стоимости для строительства»;

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

НДЦС РК 8.04-03-2025 «Единичные сметные цены на строительно-монтажные работы. Сборник 2. Линейные сооружения. Выпуск 1. Автомобильные дороги»;

УСН РК 8.02-03-2025 «Укрупненные показатели сметной стоимости конструктивных элементов зданий (сооружений) и видов (комплексов) работ. Объекты непроизводственного назначения» (20 сборников);

УСН РК 8.02-03-2025 «Укрупненные показатели сметной стоимости конструктивных элементов зданий (сооружений) и видов (комплексов) работ. Наружные сети водоснабжения и канализации»;

УСН РК 8.02-03-2025 «Укрупненные показатели сметной стоимости

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

конструктивных элементов зданий (сооружений) и видов (комплексов) работ. Элементы внешнего благоустройства. Малые архитектурные формы»;

УСН РК 8.02-03-2025 «Укрупненные показатели сметной стоимости конструктивных элементов зданий (сооружений) и видов (комплексов) работ. Энергетическое строительство»;

УСН РК 8.02-03-2025* «Укрупненные показатели сметной стоимости конструктивных элементов зданий (сооружений) и видов (комплексов) работ. Здания блочно-модульные»;

УСН РК 8.02-03-2025 «Укрупненные показатели сметной стоимости конструктивных элементов зданий (сооружений) и видов (комплексов) работ. Оборудование, мебель и инвентарь. Учебные заведения».

В сметной стоимости строительства учтены дополнительные затраты:

- в главу 8 «Затраты на организацию и управление строительством» включено средства на покрытие общеплощадочных затрат, связанных с организацией и управлением строительно-монтажными работами на строительной площадке в целом по стройке, и дополнительных затрат, связанных с решениями проекта организации строительства;
- сметная прибыль в размере 5% от сметной стоимости строительно-монтажных работ;
- средства на непредвиденные работы и затраты в размере 3% от стоимости строительно-монтажных работ по главам 1-8 сводного сметного расчета стоимости строительства;

Сметная стоимость строительства определена в ценах 2025 года. Переход к прогнозной сметной стоимости строительства на 2025-2026 гг. выполнен с учетом норм задела объема инвестиций по годам строительства, прогнозного уровня инфляции, установленного согласно приложению 1 «Прогноз социально-экономического развития Республики Казахстан на 2025-2026 годы», протокол заседания Правительства Республики Казахстан от 24 августа 2021 года № 27 (с изменениями от 05.04.2022г.).

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

Доля казахстанского содержания материалов, изделий и оборудования использованного в рабочем проекте составляет 100%

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

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

В процессе рассмотрения по замечаниям и предложениям ТОО «ЮКПроектЭкспертиза» в рабочий проект «Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: город Жезказган, ул. Строительная, 14» внесены следующие изменения и дополнения:

Архитектурно-строительная часть

1) проектом предусмотрен указать марки, основные параметры, технические характеристики, обозначения стандарта, позволяющие однозначно идентифицировать заложенный в проекте материал согласно п.50 Приказа 249 НДОСС РК;

2) двери в помещениях электрощитовых предусмотрены огнестойкости не менее EI 45;

3) откорректирован план кровли, и пересчитан расходы;

4) в экспликации полов учтен покраска дощатых полов;

5) состав проекта исправлено;

6) ГОСТ арматуры откорректирована на ГОСТ 34028-2016;

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

7) паспорт проекта представлена согласно СН РК 1.02-03-2011 форма Ф-4;

8) предоставлен теплотехнический расчет ограждающих конструкции СН РК 2.04-04-2013 «Строительная теплотехника»;

9) в общих данных откорректирована недействующие СНиПы и ГОСТы на действующие СН РК, СП РК и ГОСТы РК.

Раздел отопление и вентиляция

1) выполнено расчёт теплопотерь через ограждающие конструкции по каждому помещению в табличном виде в электронном варианте;

2) выполнено гидравлический расчёт системы отопления;

3) выполнено расчёт воздухообмена по помещениям;

4) выполнено на схеме отопления уклоны, отметки и переходы трубопроводом под дверьми;

5) откорректировано пояснительная записка согласно выданных замечаний;

Раздел электроосвещение и силовое электрооборудование

1) откорректированы коммутационные аппараты и аппараты защиты ВРУ и силовых распределительных щитов;

2) откорректированы марка и сечение кабелей;

Сметная документация

1) откорректирована стоимость проектных работ и стоимость экспертизы, принята по расчету;

2) расценки и объемы работ в локальных сметах приведены в соответствие с откорректированной по замечаниям ведомостью объемов работ.

7.2 Оценка принятых решений

В соответствии с Правилами определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологический сложным объектам, утвержденным приказом Министерства национальной экономики Республики Казахстан от 28.02.2015 года №165, разработчиком проекта установлен II (нормального) уровня ответственности, не относящиеся к техническим сложным.

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

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

Состав и комплектность представленных материалов соответствуют требованиям

СН РК 1.02-03-2011 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство».

Проектные решения с учетом внесенных изменений по разделу 7.1 соответствуют государственным нормативным требованиям и функциональному назначению объекта.

Рабочий проект соответствует Санитарным правилам «Санитарно-эпидемиологические требования по установлению санитарно-защитной зоны производственных объектов» утвержденным приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 20 марта 2015 года №237.

Санитарным правилам «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям труда и бытового обслуживания при строительстве, реконструкции, ремонте и вводе, эксплуатации объектов строительства» утвержденным приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 февраля 2015 года № 177.

После внесения изменений и дополнений основные технико-экономические показатели сложилось следующим образом:

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

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			Заявленные	Реком. утверж.
1	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2025-2026 годов, в том числе: СМР оборудование прочие из них по годам: на 2025 год (ПИР и экспертиза) на 2026 год	млн.тенге	112,366 64,715 25,186 22,465 5,741 106,625	112,366 64,715 25,186 22,465 5,741 106,625
2	Продолжительность строительства	месяц	2,0	2,0

8. ВЫВОДЫ

8.1. С учетом внесенных изменений и дополнений рабочий проект **«Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: город Жезказган, ул. Строительная, 14»** соответствует требованиям государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется для утверждения в установленном порядке со следующими основными технико-экономическими показателями:

1. Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2025-2026 годов, 112,366 млн. тенге
   в том числе: СМР 64,715 млн. тенге
   оборудование 25,186 млн. тенге
   прочие 22,465 млн. тенге
   из них по годам: на 2025 год (ПИР и экспертиза) 5,741 млн. тенге
   на 2026 год 106,625 млн. тенге
2. Продолжительность строительства 2,0 месяца

8.2. Настоящее экспертное заключение выдано на основании исходных данных и утвержденных заказчиком материалов для проектирования, достоверность которых гарантирована ГУ «Отдел жилищных отношений и жилищной инспекции города Жезказгана» в соответствии с условиями договора ЮКПЭ-0085-03 от 25.11.2025 года.

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

8.4. Заказчику при строительстве максимально использовать оборудование, материалы и конструкции отечественных производителей.

8. ТҰЖЫРЫМДАР

«Жезқазған қаласы, Строительная көшесі, 14 мекенжайында орналасқан көпқабатты үйді күрделі жөндеу» жұмыс жобасын сараптаманың ескертпелері мен ұсыныстарымен енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, Қазақстан Республикасында қолданылатын мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келетіндіктен, төмендегі негізгі техника-экономикалық көрсеткіштерімен белгіленген тәртіппен бекітуге ұсыныс жасаймыз:

1. 2025-2026 ж.ж. болжамдағы және ағымдағы бағалардағы құрылыстың жалпы сметалық құны 112,366 млн. теңге
   оның ішінде: құрылыс-монтаж жұмыстары 64,715 млн. теңге
   құрал жабдықтар 25,186 млн. теңге

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

	өзге де шығындар	22,465 млн. теңге
	оның ішінде: 2025 жылға (СЖҚ және сараптама)	5,741 млн. теңге
	2026 жылға	106,625 млн. теңге
2.	Құрылыстың ұзақтығы	2,0 ай

8.2. Осы сараптамалық қорытынды 2025 жылы 25-ші қарашадағы № ЮКПЭ-0085-03 шарт талаптарына сәйкес, растығы «Жезқазған қаласының тұрғын үй қатынастары және тұрғын үй инспекциясы бөлімі» ММ-і кепілдендірілген бастапқы деректер мен тапсырыс берушімен бекітілген жобалауға арналған материалдар негізінде берілді.

8.3. Жұмыс жобасы бекітуге және жұмыс өндірісіне рұқсат берген кезінде сараптаманың осы қорытындысына сәйкес екендігі тексерілуі тиіс.

8.4. Тапсырыс беруші құрылыс жүргізу барысында отандық өндірушілердің құрал-жабдықтарын, материалдарын және конструкцияларын барынша көп қолдануы қажет.

Койгелдиева С.С. (Директор)

Койгелдиева С.С. (Директор)

Миц А.Е. (Эксперт)

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

Джанаев А.О. (Эксперт)

Рысдаулетова Г.Б. (Эксперт)

Калилаев Д.Н. (Эксперт)

Шойманова Т.Б. (Эксперт)

Құжат «Сарыағаш ауданы» ақпараттық жүйесінен қалыптастырылған. Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

Документ Id	43215e43-3296-4d24-8d98-0f0c9e570ca8
Номер и дата документа	ЮКПЭ-0072/25 от 26.12.2025
Электронные цифровые подписи документа	**Согласовано:** КОЙГЕЛДИЕВА САЛТАНАТ СЫПАБЕКОВНА Товарищество с ограниченной ответственностью "ЮКПроектЭкспертиза" 2025.12.26 14:51:59 5A89032306490CC951F923C99374F3824D6345D9 МИЦ АЛЕКСАНДРА ЕВГЕНЬЕВНА Товарищество с ограниченной ответственностью "ЮКПроектЭкспертиза" 2025.12.26 15:23:44 2DF8A5C92D1E198CB1E2A515D43470A813FF4E70 ДЖАНАЕВ АРДАК ОНЛАСЫНОВИЧ Товарищество с ограниченной ответственностью "ЮКПроектЭкспертиза" 2025.12.26 15:30:45 6E096B3E05C5DBD4F3E017F50769DD035F022B74 РЫСДАУЛЕТОВА ГАУҢАР БЕКБОЛАТҚЫЗЫ "ЮКПроектЭкспертиза" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі 2025.12.26 15:34:26 133F221DE27696252528E0CC0636E1D2F6DB2E27 КАЛИЛАЕВ ДАРХАН НАМАТУЛЛАЕВИЧ Товарищество с ограниченной ответственностью "ЮКПроектЭкспертиза" 2025.12.26 15:36:27 2DE22D9569DBACEC489FEA2BCD41D9E28E3CC9B1 ШОЙМАНОВА ТАЛЖАН БАЛГАБАЕВНА Товарищество с ограниченной ответственностью "ЮКПроектЭкспертиза" 2025.12.26 15:40:14 38F82BDC3D08C833263A0FD9FEF4806084572ED4 **Подписано:** КОЙГЕЛДИЕВА САЛТАНАТ СЫПАБЕКОВНА Товарищество с ограниченной ответственностью "ЮКПроектЭкспертиза" 2025.12.26 17:09:41 5A89032306490CC951F923C99374F3824D6345D9

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»

Құжат «Сарыағаш аудандық сәулет, қала құрылысы және сәулет бөлімі» мемлекеттік мекемесінің электрондық-ақпараттық жүйесінде қалыптастырылған Документ сформирован в электронно-информационной системе государственного учреждения «Отдел архитектуры, градостроительства и строительства Сарыагашского района»