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

«Төле би 93/3 орналасқан тұрғын үйді күрделі жөндеу (шатыр, инж жүйелері, кіреберістер, қасбет)»
жұмыс жобасы бойынша

08.01.2026 ж. № ПСДС-0192/26

ҚОРЫТЫНДЫ

(Оң)

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

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
"Стройинформ-2" ЖШС

Тараз қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Төле би 93/3 орналасқан тұрғын үйді күрделі жөндеу (шатыр, инж жүйелері, кіреберістер, қасбет)» жұмыс жобасы бойынша осы жиынтық қорытындыны «ПСД Сараптама» Жауапкершілігі шектеулі серіктестік берді.

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

САРАПТАМА ҰЙЫМДАРЫНЫҢ ПАЛАТАСЫ • ПАЛАТА ЭКСПЕРТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

(Положительный)

№ ПСДС-0192/26 от 08.01.2026 г.

по рабочему проекту
«Капитальный ремонт жилого дома (кровля, инж системы, подъезды, фасад) Толе би 93/3»

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

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО "Стройинформ-2"

город Тараз

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

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное заключение по рабочему проекту «Капитальный ремонт жилого дома (кровля, инж системы, подъезды, фасад) Толе би 93/3» выдано Товарищество с ограниченной ответственностью «ПСД Сараптама».

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

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

1. НАИМЕНОВАНИЕ: Рабочий проект Төле би 93/3 орналасқан тұрғын үйді күрделі жөндеу (шатыр, инж жүйелері, кіреберістер, қасбет), Капитальный ремонт жилого дома (кровля, инж системы, подъезды, фасад) Толе би 93/3
Дополнительные сведения: ПСДС-0186-01, 11.12.2025, заявления 10.12.2025
1.1. Категория: IV Категория

1.2. Класс опасности: Не классифицируемый

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

1.4. Ссылка на окончательную версию ПСД:

https://peo.saraptama.kz/public/docs?key=9b670aeb-3e18-4366-8906-9fd1ae7e2009

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

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Стройинформ-2» (государственная лицензия ГСЛ № 016152 от 15.12.2015 года, выданная Коммунальным Государственным учреждением "Управление государственного архитектурно-строительного контроля города Алматы". Акимат города Алматы, II категория, БИН: 020940014431).

СУБПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «PROTECHNO BIM» (государственная лицензия № 23022349 от 12.10.2023 года, выданная Коммунальное государственное учреждение "Управление государственного архитектурно-строительного контроля Карагандинской области". Акимат Карагандинской области, III категория, БИН:130140001681)

СУБПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «KulagerBuild KZ» (государственная лицензия № 22001252 от 25.01.2022 года, выданная государственное учреждение " Управление государственного архитектурно-строительного контроля Кызылординской области". Акимат Кызылординской области, III категория, БИН: 220140004635)

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Финансирование строительства ведется за счет средств из местного бюджета по государственной программе модернизация жилья с возвратом средств письмо заказчика за №1184 от 27.11.2025 года.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1. Основание для разработки: PSDC-03/00366 от 10.12.2025

- задание на проектирование, утвержденное руководителем КГУ «Отдел жилищных отношений акимата города Тараз» от 2025 года;

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

- дефектный акт на капитальный ремонт крыши, инженерных систем подвала, подъездов и фасада жилого дома, составленный и подписанный в составе комиссии жителей жилого дома и представителей заказчика;

- экспертное заключение № 22-ТОК/2025 по техническому обследованию здания жилого дома №93/3 по проспекту Толе би г. Тараз Жамбылской области, выполненное ТОО «ANKO Group» в июне месяце 2025 году. Свидетельство об аккредитации № KZ34VWC00217069 от 23.07.2024 года, выданное РГУ “Комитет по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства промышленности и строительства Республики Казахстан”, г. Астана;

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

- письмо-заявка заказчика исх.№ 1184 от 27.11.2025 года на проведение комплексной вневедомственной экспертизы рабочего проекта «Капитальный ремонт (крыша, инженерные системы, подъезды, фасад) жилого дома № 93/3 по проспекту Толе би г. Тараз Жамбылской области»;

- письмо заказчика исх.№ 1184 от 27.11.2025 года о том, что капитальный ремонт жилого дома будет финансироваться из государственного бюджета;

- письмо заказчика исх.№ 1184 от 27.11.2025 года о начале строительно-монтажных работ в 2026 году;

- письмо заказчика исх.№ 1184 от 27.11.2025 информирует о том, что утилизацию строительного мусора будет осуществлять подрядная организация на площадку для твердых бытовых отходов расположенную в десяти километрах от города;

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

Технические условия:

- в рамках капитального ремонта объекта получение технических условий **не предусмотрено,** так как инженерные системы подключаются к существующим вводам и выпускам сетей водоснабжения, теплоснабжения и канализации. Проектом не предусматривается изменение параметров подключения и реконструкция наружных инженерных сетей.

5.2. Согласования и заключения заинтересованных организаций:

Согласование генерального плана жилого дома заданием на проектирование от 2025 года на разработку проектно-сметной документации по рабочему проекту «Капитальный ремонт жилого дома №93/3 (кровля, фасад, инженерные системы, подъезды) по проспекту Толе би города Тараз, Жамбылской области», утверждённым заказчиком, не

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

предусмотрено, поскольку ранее согласованный генеральный план здания не изменяется, проектные решения согласованы заказчиком.

5.3. Перечень проектной документации, представленной на экспертизу:

Альбом 1. Отопление и вентиляция (ОВ).
Альбом 2. Водоснабжение и канализация (ВК).
Книга 1. Общая пояснительная записка (ОПЗ).
Книга 2. Проект организации строительства (ПОС).
Книга 3. Сметная документация.
Технический паспорт объекта недвижимости многоквартирного жилого дома.
Дефектный акт на капитальный ремонт жилого дома составленный, подписанный заказчиком.
Экспертное заключение № 22-ТОК/2025 по техническому обследованию здания жилого дома, выполненное ТОО «ANKO Group» в 2025 году.
Смета на проектные (изыскательские) работы (ПИР).

5.4. Цель и назначение объекта строительства:

Целью реализации проекта является улучшение условий проживания жителей города за счёт обеспечения надлежащей и безопасной эксплуатации жилых зданий.

Проведение работ по объекту «Капитальный ремонт жилого дома № 93/3 (кровля, фасад, инженерные системы, подъезды) по проспекту Толе би города Тараз, Жамбылской области» предусмотрено для восстановления эксплуатационных характеристик зданий и обеспечения их дальнейшей эксплуатации по функциональному назначению.

Реализация проектных решений позволит повысить надёжность и безопасность конструктивных и инженерных элементов, улучшить техническое состояние жилых домов и окажет положительное влияние на их эксплуатационную инфраструктуру.

Настоящим экспертным заключением рассматриваются вопросы капитального ремонта кровли, фасада, подъездов и подвала жилых домов, включая инженерные сети подвальных помещений.

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

5.5. Существующее положение:

Общие сведения согласно технического паспорта	
Площадь застройки: м^2	369,4
Объем здания: м^3	9973,8
Общая площадь: м^2	2254,4
Жилая площадь: м^2	1468,4
Площадь подвала: м^2	297,2
Площадь нежилых помещений: м^2	706,27
Число квартир	36
Материал стен	монолитный бетон
Год постройки	1984

Объект по капитальному ремонту кровли, фасада, инженерных систем, подъездов жилого дома расположен по адресу: Жамбылская область, г. Тараз, проспект Толе би, дом № 93/3.

Многоквартирный жилой дом построен в 1984 году, с монолитными железобетонными несущими стенами и сборными железобетонными панелями перекрытий, одноподъездный, с подвальным этажом и чердачной плоской кровлей. Здание с момента ввода в эксплуатацию заселено и эксплуатируется.

Класс здания - II. Уровень ответственности здания — II (нормальный), объект не относится к технически сложным.

Степень огнестойкости — II.

Класс конструктивной пожарной опасности здания - С1.

Класс пожарной опасности строительных конструкций - К0.

Класс функциональной пожарной опасности — Ф1.3.

Категория помещений по взрывопожарной и пожарной опасности — Д.

Согласно СП РК 2.04-01-2017 «Строительная климатология», площадка строительства относится к климатическому району IV, климатический подрайон IVГ, со следующими характеристиками:

- нормативное значение веса снегового покрова - 80 кгс/м^2;
- нормативное значение ветрового давления - 100 кгс/м^2;
- температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки (0,92) - минус 21,1°С.

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

Сейсмичность района в соответствии с СП РК 2.03-30-2017 и картой сейсмического микрорайонирования территории города Тараз составляет 8 баллов, повторяемость сейсмических воздействий - 2.

Грунты основания - гравийно-галечниковые, по сейсмическим свойствам относятся ко II категории. Инженерно-геологические условия площадки - без осложняющих факторов.

Здание в плане имеет прямоугольную форму размерами в осях около 24,42 х 15,62 м.

Высота этажей — 2,7 м, высота подвального помещения — 2,5 м.

Расчётно-конструктивная схема здания — монолитно-стеновая с несущими наружными и внутренними капитальными стенами из монолитного железобетона, расположенные в продольном и поперечном направлениях и образующие перекрёстно-стеновую систему. Стены объединены между собой межэтажными и чердачным перекрытиями из сборных железобетонных плит, что обеспечивает формирование единой пространственной системы, воспринимающей вертикальные, горизонтальные статические и сейсмические нагрузки. Перегородки выполнены из железобетонных плит и в расчётно-конструктивной схеме несущей функции не выполняют. Шаг продольных несущих стен составляет 5,7 м, шаг поперечных стен — 3,2 м. Межэтажные перекрытия приняты из сборных сплошных плоских железобетонных плит толщиной 200 мм. Чердачное перекрытие — плоское, из сборных железобетонных плит. Кровля — совмещённая, опирающаяся на железобетонные плиты покрытия.

Сейсмостойкость здания обеспечивается за счёт совместной пространственной работы монолитных бетонных стен и перекрытий.

Основные конструктивные элементы здания:

- фундаменты — железобетонные фундаментные блоки;
- наружные и внутренние капитальные стены - монолитный железобетон с армированием;
- перегородки - железобетонные плиты;
- перекрытия междуэтажные и покрытие чердачное — сплошные плоские железобетонные панели толщиной 200 мм;
- лестницы — сборные железобетонные марши и площадки, покрытие полов лестничной площадки из бетона;
- кровля – совмещенная плоская мягкая кровля (рубероид);
- оконные блоки лестничных клеток — деревянные;
- дверные блоки — на лестничной площадке металлические;
- внутренняя отделка - известковая и масляная окраска по штукатурке водными составами.

Обследование выполнено ТОО «ANKO Group» — в июне 2025 года, в соответствии с требованиями действующих нормативных документов Республики Казахстан, включая:

- СН РК 1.04-01-2002 «Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий» (с изм. и доп. от 05.03.2012 г.);
- СП РК 1.04-101-2012 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений»;
- СП РК 1.04-102-2012 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений».

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

Работы проведены с участием представителей заказчика — КГУ «Отдел жилищных отношений акимата города Тараз», генпроектировщика и представителей жителей жилого дома.

По результатам обследований составлены и утверждены:

- акт технического обследования здания;

- дефектный акт на выполнение ремонтно-восстановительных работ кровли, фасада, подъездов и подвального помещения.

На момент обследований проектно-сметная и исполнительная документация отсутствовала.

По результатам комплексного обследования технического состояния многоквартирного жилого дома установлено следующее:

- Фундаменты здания выполнены из фундаментных железобетонных блоков и соответствуют требованиям раздела 9.2 СП РК 2.03-30-2017 (с изм. и доп. на 12.08.2025 г.) «Строительство в сейсмических зонах» Республики Казахстан. В конструкции и на поверхности бетона дефектов и повреждений, влияющих на несущую способность, не выявлено. Категория технического состояния фундаментов — 1 категория (исправная конструкция).

- Наружные и внутренние несущие стены выполнены из монолитного армированного железобетона, что соответствует требованиям пункта 9.7.1 СП РК 2.03-30-2017. Визуальных дефектов и повреждений, влияющих на несущую способность, не обнаружено. Локально, в местах недостаточной толщины защитного слоя бетона, отмечаются следы коррозии арматуры, не оказывающие влияния на несущую способность конструкций. Категория технического состояния стен — П категория (работоспособная конструкция).

- Состояние конструкций межэтажных перекрытий, чердачного покрытия, вентиляционных шахт удовлетворительное, деформаций и повреждений, влияющих на несущую способность, не выявлено. Бетонные полы из бетона на лестничной площадке, находятся в не удовлетворительном состоянии.

- По результатам обследования кровельного покрытия установлено наличие локальных дефектов и износа отдельных элементов (заплатки, частичное отслоение покрытия, местное оголение стяжки), что свидетельствует о необходимости ремонтно-восстановительных мероприятий. В целом состояние кровли оценивается как ограниченно работоспособное, без угрозы несущей способности конструкций.

- Отделочные слои стен и потолков лестничных клеток и фасада имеют значительный физический износ: выявлены трещины, отслоение штукатурного слоя, следы намокания, местами отсутствие отделочного покрытия. Физический износ превышает 60 %. Состояние отделки — неудовлетворительное, требуется ремонт.

- Оконные блоки лестничных клеток — деревянные, с перекосами, повреждениями, нарушением плотности притвора, поражением древесины. Эксплуатации не подлежат, физический износ превышает 60 %. Квартирные оконные блоки находятся в удовлетворительном состоянии. Входные двери подъездов — металлические, техническое состояние удовлетворительное.

- Системы отопления, холодного и горячего водоснабжения, канализации выполнены из металлических труб. В процессе обследования выявлены: массовая коррозия трубопроводов, следы многочисленных ремонтов (хомуты, заварка), выход из строя более

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

40 % запорной арматуры. Физический износ инженерных сетей превышает 60 %. Запорная арматура ремонту не подлежит. Требуется полная замена инженерных сетей в подвальной части здания.

Несущие конструкции здания в целом находятся в удовлетворительном (работоспособном) состоянии, что позволяет выполнение ремонтно-восстановительных работ без усиления несущего каркаса. Категория технического состояния несущих конструкций — П (работоспособная конструкция).

В соответствии с заданием на проектирование, дефектным актом и актом технического обследования предусмотрено выполнение комплекса ремонтно-восстановительных мероприятий, включающего:

1) покраску фасада фасадной краской в два слоя;
2) замену деревянных оконных блоков в лестничных клетках на оконные блоки ПВХ по ГОСТ 30674-2023 с устройством подоконников и установкой окрашенных стальных отливов шириной 250 мм, толщиной 0,7 мм;
3) ремонт подъездов и лестничных клеток;
4) замену трубопроводов систем отопления, водоснабжения и канализации в подвальном помещении;
5) замену покрытия кровли из рубероида.

Выводы и рекомендации:

1. Объёмно-планировочные и конструктивные решения, состояние конструктивных элементов на момент обследования здания соответствуют требованиям СП РК 1.04-102-2012 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений», действующих нормативных документов Республики Казахстан.

2. Сейсмостойкость здания обеспечивается совместной пространственной работой несущих стен и перекрытий.

3. Несущие конструкции относятся к категории П (работоспособные).

4. Для обеспечения нормативной и безопасной эксплуатации здания требуется выполнение комплекса ремонтно-восстановительных мероприятий в части кровли, инженерных сетей, подъездов и фасадной части здания.

5. Работы рекомендуется выполнять специализированной организацией, имеющей соответствующую лицензию и допуски.

6.ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1. Место размещения объекта и характеристика участка строительства:

Объект проектирования — «Капитальный ремонт жилого дома (кровля, фасад, инженерные системы, подъезды), расположенного по адресу: Жамбылская область, г. Тараз, проспект Толе би, дом № 93/3».

Участок размещения объекта расположен в западной части города Тараз по проспекту Толе Би у проезжей части улицы Майлина. Ближайшей железнодорожной станцией является станция Джамбул. Транспортная связь с центральной частью города осуществляется по асфальтированной автомобильной дороге.

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

Природно-климатические условия района строительства:

Климатическая характеристика района строительства приведена в соответствии с требованиями СП РК 2.04-01-2017 «Строительная климатология». Площадка относится к климатическому району IV, климатический подрайон — IVГ, и характеризуется следующими показателями:

- абсолютно минимальная температура наружного воздуха — минус 41 °С;
- абсолютно максимальная температура наружного воздуха — плюс 44 °С;
- температура наружного воздуха наиболее холодных суток: при обеспеченности 0,98 — минус 32,6 °С, при обеспеченности 0,92 — минус 26,1 °С;
- температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки: при обеспеченности 0,98 — минус 27,4 °С, при обеспеченности 0,92 — минус 21,1 °С;
- район по весу снегового покрова — I, нормативный вес снегового покрова — 0,8 кПа (80 кгс/м²);
- нормативная величина скоростного напора ветра — 1,0 кПа (100 кгс/м²);
- продолжительность отопительного периода со средней суточной температурой наружного воздуха не выше 8 °С составляет 160 суток.

Климат района характеризуется резко выраженной континентальностью, проявляющейся в значительных суточных и годовых колебаниях температуры воздуха, жарким летом с интенсивной солнечной радиацией и относительно короткой морозной зимой с небольшой продолжительностью отопительного периода. Указанные климатические условия обуславливают необходимость обеспечения нормативной теплозащиты зданий в холодный период года, а также защиты помещений и ограждающих конструкций от излишнего перегрева в тёплый период, при этом в летний сезон возможны сухие ветры и пыльные бури.

Сейсмичность района строительства в соответствии с СП РК 2.03-30-2017 «Строительство в сейсмических районах» составляет 8 баллов.

Инженерно-геологические условия площадки строительства:

Проектом капитального ремонта не предусматривается строительство наружных инженерных сетей электроснабжения, водоснабжения, канализации и теплоснабжения, а также выполнение земляных работ, влияющих на грунты основания.

Грунты основания — гравийно-галечниковые, по сейсмическим свойствам относятся ко II категории. Инженерно-геологические условия площадки — без осложняющих факторов.

В связи с отсутствием воздействия на инженерно-геологическую среду, проведение инженерно-геологических изысканий не требуется.

6.2 Проектные решения

В рабочем проекте, разработанном в соответствии с заданием на проектирование от 2025 года и требованиями действующих технических регламентов и нормативных документов, предусмотрено выполнение комплекса работ по капитальному ремонту жилого дома**.** Проектными решениями предусмотрен капитальный ремонт подъездов, кровли, фасада и подвального помещения, а также замена существующих инженерных систем водоснабжения и отопления с целью восстановления их работоспособности и обеспечения нормативных условий дальнейшей эксплуатации здания.

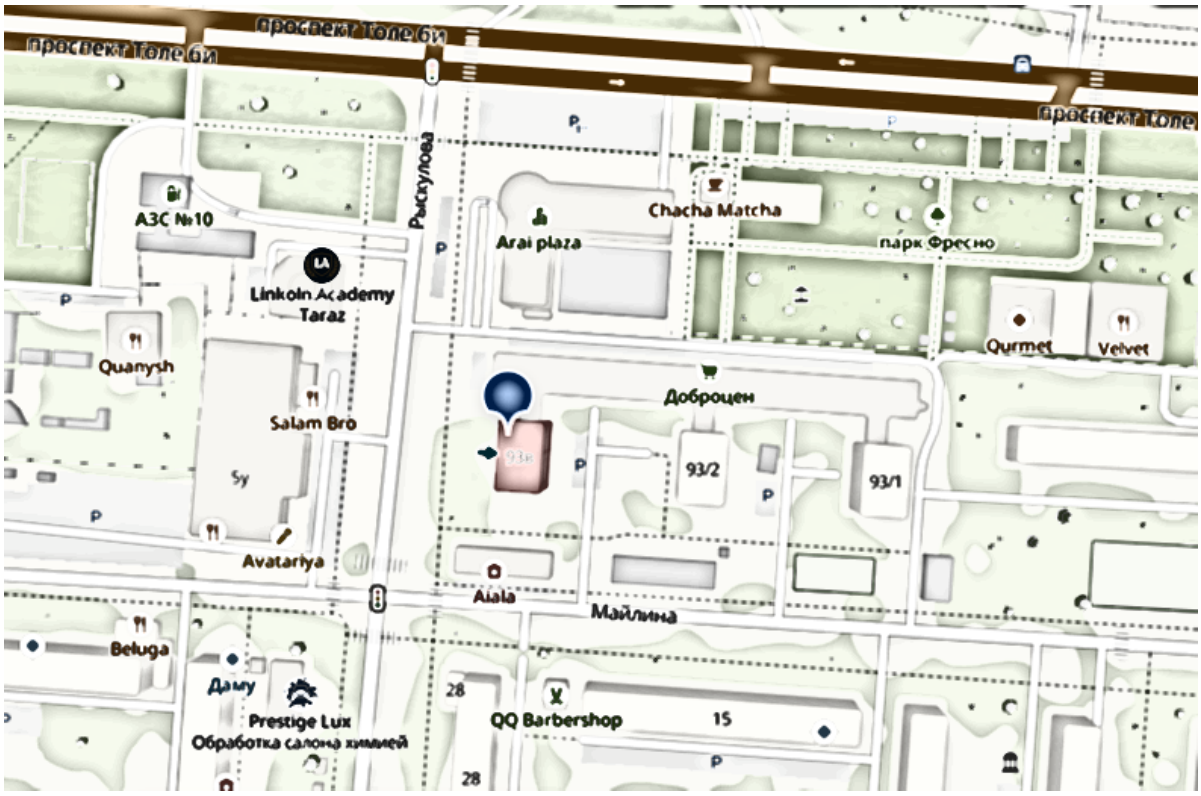
Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» акпараттық жүйесімен қалыптастырылған Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»

6.2.1. Генеральный план и транспорт:

Существующее положение генерального плана объекта «Капитальный ремонт жилого дома (кровли, подъездов и подвала)» соответствует требованиям СН РК 3.01-01-2013 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских населённых пунктов» (с изм. и доп. по состоянию на 30.04.2025 г.), СП РК 2.02-101-2022 «Пожарная безопасность зданий и сооружений» (с изм. от 24.10.2023 г.), СН РК 2.02-01-2023 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

Расположение проектируемого объекта на местности по городу Тараз приведено на ситуационной схеме.

Ситуационная схема



Рассматриваемый многоэтажный жилой дом со всех сторон граничит с существующей жилой застройкой различной этажности.

Система высот — Балтийская. Система координат — местная.

Рельеф участка — относительно ровный, с незначительным уклоном в северном направлении. Участок в плане имеет прямоугольную форму.

Генеральным планом размещение здания, проезды для автомобильного транспорта, внутренние проезды и пешеходные дорожки организованы по существующему положению с использованием твердого асфальтобетонного покрытия. Местность жилого дома благоустроена и озеленена. На участке размещены малые архитектурные формы (скамейки, урны). Территория многоквартирного жилого дома не ограждена.

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

Настоящее положение здания, а также расстояния между зданиями и сооружениями соответствуют требованиям противопожарных и санитарных норм. Обеспечена возможность проезда пожарных автомобилей к зданию и объезда вокруг него.

Существующие решения генерального плана с учетом проектных мероприятий обеспечивают безопасную эксплуатацию объекта и выполнение всех действующих нормативных требований.

Пожарная безопасность зданий и сооружений

Проектные решения разработаны в соответствии с требованиями: СП РК 2.02-101-2022 (с изм. от 24.10.2023) «Пожарная безопасность зданий и сооружений», СН РК 2.02-01-2023 «Пожарная безопасность зданий и сооружений», Правил пожарной безопасности, утверждённых приказом Министра по чрезвычайным ситуациям Республики Казахстан от 21.02.2022 № 55, а также Технического регламента «Общие требования к пожарной безопасности».

Класс функциональной пожарной опасности объекта принят Ф1.3, степень огнестойкости здания — II, класс конструктивной пожарной опасности — С1. Материалы, применяемые для внутренней отделки помещений, не противоречат требованиям действующих норм проектирования и пожарной безопасности.

Для обеспечения доступа пожарной техники к зданию предусмотрено кольцевое движение пожарных автомобилей по асфальтобетонным проездам шириной не менее 6 м, что соответствует требованиям пп. 7.4 и 7.5 СП РК 2.02-101-2022. Расстояние от края пожарного проезда до наружных стен здания составляет не менее 5 м, что обеспечивает свободный и безопасный подъезд пожарной техники к фасадам здания в соответствии с требованиями СН РК 2.02-01-2023. Существующее планировочное решение территории обеспечивает возможность проезда и установки пожарных автомобилей. Противопожарные расстояния между существующими зданиями и сооружениями не противоречат требованиям СН РК 3.01-01-2013 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», приложение 1, таблица 1.

В непосредственной близости от здания расположены общеплощадочные пожарные гидранты, что обеспечивает возможность оперативного подключения пожарной техники к наружному противопожарному водоснабжению. Расчётное время прибытия пожарных подразделений составляет менее 20 минут, что соответствует требованиям Технического регламента «Общие требования к пожарной безопасности» и нормативам обеспечения защищённости объектов от пожара.

6.2.2. Технологические решения:

Технологическая часть проекта предусматривает выполнение комплекса мероприятий в соответствии с действующими нормативными документами Республики Казахстан, в том числе:

- Мероприятия по защите строительных конструкций от коррозии разработаны в соответствии с требованиями СН РК 2.01-01-2013 «Защита строительных конструкций от коррозии». Металлические элементы и конструкции подлежат антикоррозионной защите

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

путём окраски эмалью ПФ-115 по грунтовке ГФ-021. Стальные соединительные элементы и закладные детали узлов защищаются цементным раствором. Деревянные конструкции обрабатываются защитными составами (антисептиками) для предотвращения гниения и биопоражений.

- Гидроизоляция и пароизоляция конструкций выполняются с применением рулонных материалов в соответствии с требованиями действующих норм. Горизонтальная гидроизоляция предусматривается из двух слоёв гидроизола ГИ-Г по ГОСТ 7415-86 на битумной мастике МБК-Г-65 по ГОСТ 2889-82. Пароизоляция покрытия выполняется в один слой гидроизола (пергамина) на битумной мастике с последующей укладкой теплоизоляционного слоя.
- Антипросадочные мероприятия разработаны в соответствии с требованиями СП РК 5.01-102-2013 «Основания зданий и сооружений». Вокруг здания предусматривается восстановление бетонной отмостки шириной не менее 1,5 м с уклоном от здания не менее 0,03 для отвода поверхностных вод.
- Мероприятия по защите от шума, пыли, вибрации и солнечной радиации предусматривают применение наружных дверей с уплотнением термоизоляционными прокладками, что снижает уровень шума и запылённости помещений. Защита от избыточной солнечной радиации обеспечивается за счёт рациональной ориентации оконных проёмов относительно сторон света, а также за счёт элементов озеленения, размещаемых перед фасадами здания.
- Противопожарные мероприятия разработаны в соответствии с СП РК 2.02-101-2022 и действующими нормативными документами Республики Казахстан. Степень огнестойкости здания — II. Проектом предусмотрены: обеспечение нормативных путей эвакуации и эвакуационных выходов; огнезащитная обработка деревянных конструкций антипиренами; огнезащита металлических элементов сертифицированными огнезащитными составами либо конструктивными методами; применение противопожарных дверей в помещениях категории «Д»; обеспечение функционирования систем вентиляции, наружного пожаротушения от существующих пожарных гидрантов; возможность подъезда пожарной техники к зданию.
- Мероприятия по охране окружающей среды направлены на минимизацию негативного воздействия в период выполнения работ и включают организацию сбора и своевременного вывоза строительных и бытовых отходов, а также выполнение работ по ремонту и замене инженерных сетей с соблюдением экологических и санитарных требований.

6.2.3. Архитектурно-планировочные решения:

Объект: «Капитальный ремонт жилого дома № 93/3 (кровля, фасад, инженерные системы, подъезды) по проспекту Толе би города Тараз, Жамбылской области».

Существующее здание в плане имеет прямоугольную форму. Многоквартирный жилой дом многоэтажный, монолитный железобетонный, одноподъездный, с подвалом, построен в 1984 году и эксплуатируется с момента ввода в эксплуатацию. Размеры здания в осях составляют ориентировочно 24,42 × 15,62 м. Высота этажей — 2,7 м, высота подвала — 2,5 м.

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

Конструктивная система здания — монолитная железобетонная с армированием, с несущими продольными и поперечными стенами, объединёнными сборными железобетонными плитами перекрытий в единую пространственную систему, обеспечивающую восприятие статических и сейсмических нагрузок.

На момент обследования проектно-сметная и исполнительная техническая документация отсутствовала.

Согласно СП РК 2.04-01-2017 «Строительная климатология», площадка строительства относится к климатическому району IV, климатический подрайон IVГ, со следующими нормативными характеристиками:

- нормативный вес снегового покрова — 80 кгс/м²;
- нормативное ветровое давление — 100 кгс/м²;
- температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки (0,92) - минус 21,1 °С.

Сейсмичность района строительства согласно СП РК 2.03-30-2017 составляет 8 баллов. Грунты основания — гравийно-галечниковые, по сейсмическим свойствам относятся ко II категории. Инженерно-геологические условия площадки — без осложняющих факторов.

Размещение и ориентация здания обеспечивают нормативную продолжительность инсоляции помещений и придомовой территории. Здание обеспечено возможностью проезда пожарных автомобилей, а также объезда вокруг здания.

Краткая характеристика основных конструкций:

- фундаменты — железобетонные фундаментные блоки;
- стены несущие наружные и внутренние – перекрёстно-стеновой монолитный железобетон с армированием;
- перекрытия и покрытие - из сборных железобетонных панелей;
- лестницы - из сборных железобетонных маршей и площадок;
- кровля - плоская чердачная, с покрытием из рулонных материалов.

Соединение монолитных стен и перекрытий обеспечено совместной работой железобетонных конструкций за счёт арматурных выпусков, их анкеровки и замоноличивания бетоном в местах сопряжений. Внутренняя отделка - известковая и масляная окраска по штукатурке водными составами. Архитектурно-строительные решения по капитальному ремонту приняты на основании результатов технического обследования и дефектного акта, с учётом фактического состояния конструкций и отделочных элементов здания. Основные виды работ по капитальному ремонту:

Демонтажные работы

1. Демонтаж бетонной отмостки шириной 1,50 м;
2. Вывоз строительного мусора с подвала;
3. Выровнять основание пола из грунта;
4. Мраморная плитка толщиной – 20 мм;
5. Снятие набелов с внутренних стен;
6. Зачистка побелки с отделочным слоем;
7. Демонтаж деревянного оконного блока 800х1300;
8. Демонтаж деревянного оконного блока 600х700;
9. Демонтаж кровли из рубероида;
10. Демонтаж бетонной стяжки;
11. Демонтаж внутренних водосточных труб диаметром 100 мм;

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

12. Очистка кровли от строительного мусора.

Монтажные и отделочные работы

13. Покраска фасада;
14. Покраска цоколя;
15. Устройство бетонной отмостки шириной 1,50 м;
16. Устройство бетонного пола;
17. Устройство керамогранитного пола;
18. Плинтус из керамогранита;
19. Покраска пола лестничного марша;
20. Покраска металлической краской перил лестничного марша;
21. Грунтовка стен праймером толщиной – 5 мм, выравнивающий слой толщиной - 3 мм;
22. Декоративная шпаклёвка жидкий травертин толщиной - 3 мм;
23. Фасадная краска;
24. Грунтовка потолка праймером, затирка и водоэмульсионная краска 2 раза;
25. Монтаж окон из ПВХ 800х1300;
26. Оконный слив толщиной - 0,7 мм, 250х1400 мм;
27. Монтаж окон из ПВХ 600х700;
28. Оконный слив толщиной - 0,7 мм, 250х800 мм;
29. Кровля. Стяжка из цементно-песчаного раствора кл. В10 (монтаж-20%) толщиной 30 мм;
30. Пароизоляция 1 слой;
31. Огрунтовка битумным праймером толщиной 2 мм;
32. Биполь П ТУ 5774-008-17925162-2002 с полимерной плёнкой (2 – слоя);
33. Биполь К ТУ 5774-008-17925162-2002 с крупнозернистой посыпкой;
34. Мелкозернистый гравий в битумной мастике (2 – слоя);
35. Капельник – сталь оцинкованная 0,5 мм шириной - 250 мм;
36. Внутренний водосток. Приёмная оцинкованная труба диаметром 110 мм, длина 60 мм;
37. Приёмная воронка диаметром 180 мм, глубина 80 мм;
38. Уплотнительная прокладка СБС резинобитум;
39. Прижимной фланец оцинкованный;
40. Фильтр от листвы;
41. Водосточная труба диметром 100х4 мм;
42. Заделка отверстий цементно-песчаной штукатуркой.

Классификационные характеристики здания:

- уровень ответственности — II (нормальный), объект технически несложный;
- степень огнестойкости — II;
- класс конструктивной пожарной опасности — С0;
- категория здания по пожарной опасности — Д;
- класс функциональной пожарной опасности — Ф1.3;
- класс комфортности жилого дома — III;
- класс пожарной опасности строительных конструкций — К0.

Существующие архитектурно-планировочные решения с учётом проектных мероприятий обеспечивают нормальную эксплуатацию здания по назначению, соответствие требованиям комфортности, санитарных и противопожарных норм.

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

6.2.4. Конструктивные решения:

В рамках разработки проектно-сметной документации по объекту капитального ремонта разделы конструкции железобетонные и конструкции металлические в полном объёме не разрабатываются, в связи с отсутствием дефектов и неисправностей, несущих и основных конструкций здания, что подтверждено материалами технического обследования и дефектным актом. Несущие и ограждающие конструкции (фундаменты, стены, перекрытия, лестничные марши, металлические конструкции) находятся в работоспособном состоянии, усиление, замена либо изменение их конструктивной схемы не требуется.

Конструктивные решения проекта носят производный характер и сформированы на основании принятых архитектурно-строительных решений. Основной объём работ связан с выполнением мероприятий по восстановлению и обновлению отделочных элементов здания, имеет локальный характер и выполняется в соответствии с дефектным актом и сметной документацией, без вмешательства в несущие конструкции, без изменения их расчётных характеристик и без увеличения расчётных нагрузок.

Конструктивные решения в рамках настоящего проекта заключаются в выполнении монтажных и отделочных работ, предусмотренных дефектным актом и принятых в архитектурно-строительных решениях, в том числе:

1. Покраска фасада;
2. Покраска цоколя;
3. Устройство бетонной отмостки шириной 1,50 м;
4. Устройство бетонного пола;
5. Устройство керамогранитного пола;
6. Плинтус из керамогранита;
7. Покраска пола лестничного марша;
8. Покраска металлической краской перил лестничного марша;
9. Грунтовка стен праймером толщиной – 5 мм, выравнивающий слой толщиной - 3 мм;
10. Декоративная шпаклёвка жидкий травертин толщиной - 3 мм;
11. Фасадная краска;
12. Грунтовка потолка праймером, затирка и водоэмульсионная краска 2 раза;
13. Монтаж окон из ПВХ 800х1300;
14. Оконный слив толщиной - 0,7 мм, 250х1400 мм;
15. Монтаж окон из ПВХ 600х700;
16. Оконный слив толщиной - 0,7 мм, 250х800 мм;
17. Кровля. Стяжка из цементно-песчаного раствора кл. В10 (монтаж-20%) толщиной 30 мм;
18. Пароизоляция 1 слой;
19. Огрунтовка битумным праймером толщиной 2 мм;
20. Биполь П ТУ 5774-008-17925162-2002 с полимерной плёнкой (2 – слоя);
21. Биполь К ТУ 5774-008-17925162-2002 с крупнозернистой посыпкой;
22. Мелкозернистый гравий в битумной мастике (2 – слоя);
23. Капельник – сталь оцинкованная 0,5 мм шириной - 250 мм;
24. Внутренний водосток. Приёмная оцинкованная труба диаметром 110 мм, длина 60 мм;

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

25. Приёмная воронка диаметром 180 мм, глубина 80 мм;
26. Уплотнительная прокладка СБС резинобитум;
27. Прижимной фланец оцинкованный;
28. Фильтр от листвы;
29. Водосточная труба диметром 100х4 мм;
30. Заделка отверстий цементно-песчаной штукатуркой.

Проектными решениями не предусматривается:
- изменение конструктивной схемы здания;
- усиление или замена несущих железобетонных и металлических конструкций;
- устройство новых фундаментов;
- увеличение нагрузок на перекрытия и основания.

Выполнение предусмотренных работ не оказывает влияния на прочность, устойчивость и пространственную жёсткость здания, а также соответствует требованиям действующих нормативных документов Республики Казахстан.

6.2.5. Инженерное обеспечение, сети и системы

6.2.5.1. Теплоснабжение, отопление, вентиляция и кондиционирование:

Отопление и вентиляция.

Рабочий проект по разделу «Отопление и вентиляция» разработан на основании задания на проектирование, архитектурно-строительных решений, экспертного заключения по техническому обследованию здания жилого дома и в соответствии с требованиями действующих нормативных документов Республики Казахстан, в том числе:
- СН РК 4.02-01-2011 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха» (с изм. и доп. на 19.06.2024 г.);
- СП РК 4.02-101-2012 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха» (с изм. и доп. на 19.06.2024 г.);
- СН РК 3.02-01-2023 «Здания жилые многоквартирные» (с изм. от 29.05.2025 г.);
- СП РК 3.02-101-2012 «Здания жилые многоквартирные» (с изм. и доп. на 29.05.2025 г.);
- СП РК 4.02-108-2014 «Проектирование тепловых пунктов»,
- СП РК 2.04-01-2017 «Строительная климатология» (с изм. и доп. на 13.05.2025 г.);
- СН РК 2.04-04-2011 «Тепловая защита зданий»;
- “Санитарно—эпидемиологические требования к водоисточникам, местам водозабора для хозяйственно—питьевых целей, хозяйственно—питьевому водоснабжению и местам культурно—бытового водопользования и безопасности водных объектов”, утверждённых приказом МЗ РК № 26 о т 20.02.2023г.;
- “Санитарно—эпидемиологические требования к административным и жилым зданиям”, утверждённых приказом МЗ РК № ҚР ДСМ—52 о т 16.06.2022г.;
- “Санитарно—эпидемиологические требования к объектам общественного питания”, утверждённых приказом МЗ РК № ҚР ДСМ—16 о т 17.02.2022г.

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

Принятые проектные решения соответствуют санитарно-гигиеническим и противопожарным нормам и обеспечивают безопасную эксплуатацию объекта при соблюдении проектных мероприятий.

Уровень ответственности объекта — II (нормальный), объект не относится к технически сложным.

Расчётная температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки принята минус 21,1 °С, продолжительность отопительного периода — 160 суток. Источник теплоснабжения — существующие городские тепловые сети от ТЭЦ-4 АО «Таразэнергоцентр» с параметрами теплоносителя 110–70 °С, давлением в точке подключения Р1=4,6 м.в.ст. Присоединение системы отопления выполнено по зависимой схеме, система теплоснабжения — двухтрубная, закрытая, тупиковая.

Существующая система теплоснабжения в подвальном помещении имеет недопустимые дефекты: коррозию трубопроводов, капельные течи в местах врезок, неудовлетворительное состояние запорно-регулирующей арматуры и оборудования узла ввода, а также отсутствие прибора учёта тепловой энергии. В связи с этим требуется полная замена трубопроводов системы теплоснабжения в пределах подвала, за исключением строительных конструкций помещения теплового пункта (элеватора).

Отопление здания осуществляется от наружных тепловых сетей с параметрами 110–70 °С, расчётные параметры теплоносителя системы отопления приняты 95–70 °С. В здании сохраняется существующая вертикальная двухтрубная система отопления выше отметки 0.000. Проектом предусмотрена замена горизонтальных трубопроводов теплоснабжения в подвальном помещении, запорно-регулирующей арматуры и оборудования узла ввода, а также установка прибора учёта тепловой энергии в помещении теплового пункта (элеваторной).

Трубопроводы системы теплоснабжения приняты:

- в пределах подвала — из стальных водогазопроводных труб по ГОСТ 3262-75;
- на вводе в здание — из стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-91.

Все стальные трубопроводы подлежат антикоррозионной защите с грунтованием ГФ-021 и окраской эмалью ПФ-115 в два слоя. Трубопроводы системы отопления изолируются теплоизоляционными матами М-25 толщиной 50 мм, покрытыми фольгой с одной стороны, в соответствии с ГОСТ 10499-95 или изоляцией из вспененного каучука толщиной 50мм по СТ РК 3364-2019. Удаление воздуха из системы отопления осуществляется с помощью воздуховыпускных устройств.

Сети отопления подлежат гидравлическим испытаниям в соответствии с требованиями СП РК 4.01-102-2013. Пробное давление принимается 1,25 рабочего давления, но не менее 0,2 МПа. После гидравлических испытаний предусматривается испытание системы на равномерность прогрева и регулирование.

При пересечении строительных конструкций монтаж трубопроводов выполняется с прокладкой в гильзах из негорючих материалов.

После завершения капитального ремонта система теплоснабжения и отопления подлежит промывке и дезинфекции в соответствии с санитарно-эпидемиологическими требованиями, с обязательным лабораторным контролем качества и безопасности воды. Работы выполняются специализированной организацией с оформлением акта промывки и дезинфекции установленного образца.

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

Основные показатели систем ОВ

Наименование здания, (сооружения)	Объём, м^3	Периоды года при $t_{нар}$, ^{0}С	Расход теплоты, Вт				Расход холода, Вт	Установленная мощность эл./двиг., кВт
			на отопление	на вентиляцию	на горячее водоснабжение	общий		
Жилой дом	9973,8	-21,1	400000	-	-	400000	-	3,0*

* - Блочный тепловой пункт (БТП)

6.2.5.2. Водоснабжение и канализация:

Данный раздел капитального ремонта разработан на основании: задания на проектирование, материалов технического обследования и нормативно технической документации:
- СН РК 3.02-01-2023 «Здания жилые многоквартирные» (с изм. от 29.05.2025 г.);
- СП РК 3.02-101-2012 «Здания жилые многоквартирные» (с изм. и доп. на 29.05.2025 г.);
- СН РК 4.01-01-2011 «Внутренний водопровод и канализация зданий и сооружений» (с изм. на 18.02.2025 г.);
- СП РК 4.01-101-2012 «Внутренний водопровод и канализация зданий и сооружений» (с изм. на 18.02.2025 г.);
- СН РК 4.01-02-2013 «Внутренние санитарно-технические системы»;
- СН РК 4.01-05-2002 «Инструкция по проектированию и монтажу сетей водоснабжения и канализации из пластмассовых труб».

Водоснабжение жилого дома предусмотрено от существующей городской водопроводной сети. Хозяйственно-питьевой водопровод выполнен следующим образом:
- вводы в здание жилого дома предусмотрены из стальных электросварных труб по ГОСТ 10705-80 диаметром 108×5 мм, а также из стальных электросварных труб Ø76 мм по ГОСТ 10704-91 с вводом в помещение подвала. Источником хозяйственно-питьевого внутреннего водопровода являются наружные водопроводные сети. Магистральные трубопроводы системы водоснабжения подвала приняты из стальных труб Ø50×4,6 мм и Ø25×3,2 мм, магистральные трубопроводы и стояки выше — из полипропиленовых труб по ГОСТ 32415-2013. На вводе водопровода предусмотрены гибкая вставка и запорная арматура. Схема разводки принята под потолком подвала с подъёмом стояков на вышележащие этажи. Прокладка трубопроводов выполняется с уклоном 0,002 в сторону ввода.

Согласно заданию на проектирование и материалам технического обследования, проектом предусмотрена замена существующих сетей водопровода в техническом этаже

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

и подвальном помещении. Существующая система водоснабжения подвала полностью демонтируется, объёмы демонтажных работ приведены в сметной документации. В спецификацию проекта включены объёмы трубопроводов водопроводной сети от наружной стены здания до первой задвижки, магистральные трубопроводы подвала, а также участки стояков от магистрали до перекрытия подвала с соответствующей запорно-регулирующей арматурой.

Горячее водоснабжение (Т3, Т4) предусмотрено централизованное, от теплового пункта (см. раздел «ОВ»). Разводка систем Т3 и Т4 выполнена под потолком подвала с подъёмом стояков на верхние этажи. Трубопроводы горячей воды выполняются из полипропиленовых труб диаметрами 63 мм и 50 мм по ГОСТ 32415-2013, а также из стальных напорных труб Ø50×4,6 мм и Ø25×2,3 мм. Сети горячего водоснабжения прокладываются с уклоном 0,002, прокладка труб принята открытая. На сетях горячего водоснабжения предусматривается установка запорной арматуры.

Сбор сточных вод от системы канализации К1 предусмотрен в закрытую трубопроводную сеть с последующим выпуском в существующую наружную сеть канализации. Канализационные трубопроводы прокладываются под потолком подвала. Трубопроводы бытовой канализации выполнены:

- выпуски - из стальных канализационных труб по ГОСТ 10705-80;

- магистральные трубопроводы в подвале - из поливинилхлоридных канализационных труб по ГОСТ 32414-2013, а также полиэтиленовых труб Ø100 мм по ТУ 22089.1-89 и полиэтиленовых двухслойных гофрированных труб.

При изменении направления прокладки канализационных труб предусматривается применение пологих отводов. На сетях канализации устанавливаются прочистки. Уклоны канализационных труб приняты: для диаметра 100 мм - 0,02, для диаметра 50 мм - 0,03. Согласно заданию на проектирование и материалам технического обследования, капитальным ремонтом предусматривается замена трубопроводов системы канализации по существующей схеме. Существующая система канализации подвального помещения полностью демонтируется, объёмы демонтажных работ приведены в сметной документации. В спецификацию проекта включены объёмы трубопроводов канализационной сети от наружной стены здания до первого канализационного колодца, в том числе с учётом земляных работ. Монтаж трубопроводов и мероприятия по испытанию систем выполнить в соответствии с требованиями СН РК 4.01-02-2013 и СН РК 4.01-05-2002. Отметки ввода водопровода и выпуска канализации подлежат уточнению на месте производства работ.

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

Основные показатели систем водоснабжения и канализации

Наименование системы	Потребный напор на вводе,м.	Расчетный расход				Установленная мощность эл. двигателей, кВт.	Прим.
		м³/сут	м³/час	л/сек	При пожаре, л/сек		
Водопровод В1	10,0 / 20,0	2,0	0,25	0,49	2,99	-	хоз.пит. / пожарн.
в том числе:							
холодной воды В1	10,0 / 20,0	0,8	0,1	0,31	2,81	-	хоз.пит. / пожарн.
горячей воды Т3	10,0	1,2	0,15	0,31	-	-	
Канализация К1	-	2,0	0,25	2,09	-	-	

Основные показатели водопровода и канализации

Наименование системы	Потребный напор, м	Расчетный расход воды			Примечание
		м³/сут	м³/час	л/сек	
Водопровод В1	11,79	2,0	0,25	0,49	
Канализация К1		2,0	0,25	2,09	
Наружное пожаротушение				15	

6.2.5.3. Газоснабжение (не предусмотрено проектом)

6.2.5.4. Электротехнические решения (не предусмотрено проектом)

6.2.5.5 Системы связи и сигнализации (не предусмотрено проектом)

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

Инженерно-технические и противопожарные мероприятия в проекте капитального ремонта жилого дома предусмотрены в соответствии с требованиями СН РК 2.02-01-2023

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

и СП РК 2.02-101-2022 «Пожарная безопасность зданий и сооружений», а также действующих нормативных документов Республики Казахстан.

Существующее здание выполнено преимущественно из несгораемых и трудносгораемых материалов. Применяемые и ранее использованные материалы для внутренней отделки помещений не противоречат требованиям действующих норм проектирования и пожарной безопасности. В рамках проектных решений предусматривается огнезащитная обработка деревянных элементов, включая элементы полов, дверные блоки и иные конструктивные элементы, подлежащие восстановлению или обновлению в процессе капитального ремонта.

Эвакуация людей при возникновении пожара обеспечивается по существующим путям эвакуации через коридоры, лестничные клетки, вестибюли и тамбуры. Геометрические параметры путей эвакуации (ширина дверных проёмов, проходов и их высота) соответствуют требованиям действующих нормативов. Местом сбора людей при возникновении чрезвычайной ситуации определена открытая площадка на придомовой территории.

Противопожарные расстояния между существующими зданиями и сооружениями соответствуют требованиям СН РК 3.01-01-2013 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (приложение 1, таблица 1). Существующее планировочное положение здания и прилегающей территории обеспечивает возможность подъезда и проезда пожарных автомобилей к фасадам здания.

Проектом учтены возможные чрезвычайные ситуации, связанные с эксплуатацией объекта, в том числе возгорания вследствие неисправности инженерных систем, электрического оборудования или человеческого фактора. Предусмотренные инженерно-технические решения направлены на предупреждение возникновения аварийных ситуаций и минимизацию их последствий. Все проектные решения приняты с учётом требований гражданской защиты и не приводят к снижению уровня пожарной и эксплуатационной безопасности здания.

Выполнение мероприятий капитального ремонта не ухудшает существующие условия пожарной безопасности, не приводит к изменению функционального назначения здания и соответствует требованиям действующих нормативных документов Республики Казахстан.

6.4. Оценка воздействия на окружающую среду:

Раздел охраны окружающей среды выполнен с целью определения экологических и иных последствий принимаемых управленческих и хозяйственных решений, а также разработки рекомендаций по охране окружающей среды, предотвращению уничтожения, деградации, повреждения и истощения естественных экологических систем и природных ресурсов.

По рабочему проекту: «Капитальный ремонт жилого дома № 93/3 (кровля, фасад, инженерные системы, подъезды) по проспекту Толе би города Тараз, Жамбылской области», объект относится к IV категории — объектам, оказывающим минимальное негативное воздействие на окружающую среду. Вид деятельности, предусмотренный проектом, не включён в перечень объектов, для которых требуется обязательное проведение оценки воздействия на окружающую среду (ОВОС).

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

Проект предусматривает комплекс мероприятий по охране окружающей среды, направленных на минимизацию возможного воздействия в период выполнения строительно-монтажных работ. Потенциальными источниками воздействия являются:
- образование строительных и бытовых отходов;
- кратковременные выбросы загрязняющих веществ в атмосферу от работы строительной техники и оборудования;
- покрасочные работы.

Для сбора бытовых и строительных отходов предусматривается установка урн и контейнеров на территории жилого дома с последующим регулярным вывозом специализированными организациями в места, предназначенные для их утилизации и размещения в соответствии с действующими экологическими требованиями.

Мероприятия по охране атмосферного воздуха в период строительства являются в основном организационными, контролируют топливный цикл и направлены на сокращение расхода топлива и снижение объема выбросов загрязняющих веществ.

Прокладка и замена сетей водоснабжения, канализации и теплоснабжения выполняются с соблюдением требований действующих строительных и санитарных норм, без нарушения существующей экологической обстановки на площадке строительства и прилегающей территории.

Строительство и эксплуатация объекта осуществляется в пределах населенного пункта, т.е. вне зоны обитания диких животных и птиц. При оценке воздействия на поверхностные и подземные воды, почвенный покров, шумовое воздействие, животный и растительный мир, объект влияние не оказывает или оно незначительное. Комплексная оценка изменений в окружающей среде, вызванных воздействием объекта, а также его влияния на условия жизни и здоровье населения, не выявила негативного воздействия.

Выводы:

Предусмотренные проектом мероприятия по охране окружающей среды минимизируют возможное воздействие на окружающую среду. При соблюдении всех требований проведения работ объект не нарушит существующего экологического равновесия, не вызовет необратимых процессов в природе, а отрицательное воздействие на здоровье населения будет минимальным.

6.5. Оценка соответствия проекта санитарным правилам и гигиеническим нормам:

Оценка соответствия проекта санитарным правилам и гигиеническим нормам выполнена в соответствии с Кодексом Республики Казахстан «О здоровье народа и системе здравоохранения», санитарными правилами уполномоченного органа и действующими нормативно-правовыми актами в сфере санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

Объектом капитального ремонта является многоэтажный многоквартирный жилой дом, введённый и находящийся в эксплуатации с 1984 года, расположенный в микрорайоне жилого массива. Проектом предусмотрены работы по капитальному ремонту с обновлением инженерных систем: внутреннего водоснабжения, канализации, отопления и вентиляции, соответствующих санитарным требованиям.

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

Объект относится к зданиям с низким уровнем техногенной нагрузки. Производственные процессы отсутствуют, источники вредного воздействия ограничены эксплуатацией здания и инженерного оборудования; шум, вибрации, вредные выбросы и другие физические факторы находятся в пределах допустимых норм.
Согласно критериям санитарной классификации, класс опасности объекта – IV (минимальное воздействие).

Вывод:

Проект капитального ремонта жилого дома соответствует санитарным правилам и гигиеническим нормам Республики Казахстан, не оказывает вредного влияния на население и окружающую среду и относится к объектам IV категории санитарной опасности.

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

6.6. Организация строительства:

Раздел «Организация строительства» разработан на основании рабочих чертежей и в соответствии с требованиями СН РК 1.03-00-2022 «Строительное производство. Организация строительства предприятий, зданий и сооружений» (с изм. и доп. на 10.04.2024 г.).

Все виды строительно-монтажных работ допускается выполнять только при наличии утверждённой технологической документации (ППР, ПОС и др.) у строительно-монтажной организации. Капитальный ремонт объекта осуществляется в соответствии с рабочим проектом, действующим законодательством, строительными нормами и правилами, стандартами по безопасности строительной продукции, охране труда и окружающей среды. Организация строительства предусматривает следующие этапы:

- мобилизационный и подготовительный периоды;
- организационно-техническую и инженерную подготовку строительства;
- организацию строительного хозяйства;
- производство строительно-монтажных работ по направлениям: 1 - Кровля, 2 - Внутренние инженерные сети, 3 - Подъезды, 4 - Фасад.

Для выполнения работ в установленные сроки предусмотрены:

- максимальная индустриализация и механизация трудоёмких операций;
- применение прогрессивных технологий строительства;
- оснащение бригад высокопроизводительной техникой и механизмами;
- своевременное обеспечение объектами материально-технического снабжения;
- привлечение квалифицированного персонала.

Работы организованы с подготовительного периода и включают:

- обследование площадки и согласование технологической последовательности с заказчиком;
- организацию временных коммуникаций, складов, бытовых помещений, временной базы и строительной техники;
- установку ограждений, знаков безопасности, освещения и противопожарных мер;
- оформление нарядов-допусков и инструктаж работников по технике безопасности и санитарным требованиям;

- контроль за подачей материалов и оборудования, соблюдение правил их хранения и транспортировки.

Основные работы выполняются с использованием кранов и транспортной техники, строительных лесов и подмостей с соблюдением инструкций по безопасности и требований СН РК.

Контроль качества осуществляется в соответствии с Гражданским кодексом РК и распространяется на все объекты строительства. Участники строительства - застройщик, подрядчик, проектировщик - обеспечивают соответствие работ требованиям технических регламентов, норм и проектной документации. Производственный контроль осуществляется в три этапа:

1. Входной контроль — проверка комплектности проектной документации и соответствия материалов нормативным требованиям;

2. Операционный контроль — мониторинг процессов строительства, выявление и устранение дефектов;

3. Приемочный контроль — проверка качества завершенных работ, освидетельствование скрытых и ответственных конструкций с составлением актов.

Инспекционный контроль осуществляется выборочно для оценки эффективности производственного контроля. Все мероприятия фиксируются в журналах и актах с учетом авторского надзора и требований государственного контроля.

Мероприятия по охране труда и технике безопасности проводятся в соответствии с СП РК 1.03-106-2012 «Охрана труда и техника безопасности в строительстве» (с изм. и доп. на 20.12.2020 г.), предусмотрены:

- определение опасных зон и организация безопасного перемещения работников и техники;

- использование средств индивидуальной защиты, спецодежды и опознавательной одежды;

- контроль содержания вредных веществ, шума, вибрации и электромагнитного излучения;

- организация безопасного хранения и перемещения материалов, работ с грузоподъемными механизмами, монтажных лесов и подмостей;

- обучение работников безопасным методам работ, действиям при ЧС и инструкции по пожарной безопасности.

Нормативная продолжительность строительства определена по СП РК 1.03-101-2013 «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий, зданий и сооружений. Часть I» и рассчитана с использованием расчетного метода для объектов без прямых норм (СН РК 1.03-01–2023).

Нормативная продолжительность строительства составляет 4 месяца, включая подготовительный период — 0,5 месяца.

Начало работ запланировано на II квартал 2026 г. (май), завершение — август 2026 г. Работы будут выполняться параллельно с обеспечением полного финансирования и своевременной поставки материалов.

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

Нормы задела по месяцам с нарастающим итогом приняты:

Продолжительность строительства	Нормы задела в строительстве по месяцам, % сметной стоимости (с нарастающим итогом)			
Кварталы	II квартал 2026 г (50 %)		III квартал 2026 г (100 %)	
4,0 месяца	1	2	3	4
Заделы в %	25	50	75	100
Реализация проекта	Начало строительства МАЙ месяц – 2026 год Завершение строительства АВГУСТ месяц – 2026 год			
Объем инвестиций процентов в год	Реализация объема СМР на 2026 год – 100%			

6.7. Сметная документация:

6.7.1. Сметная документация разработана в соответствии с НДЦС РК 8.01-08-2022 «Порядок определения сметной стоимости строительства в Республике Казахстан», утвержденного приказом КДСиЖКХ МИИР РК № 223-нк от 01.12.2022 г. (со вводом в действие с 01.01.2023 г.).

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 (ТЭО и ПСД)...», 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 4.1 НДЦС РК 8.01-08-2022 «Порядок определения сметной стоимости строительства в Республике Казахстан».

Сметная документация составлена ресурсным методом с использованием программного комплекса АВС (редакция 2025.10) по выпуску сметной документации в ценах июня месяца 2025 года.

Объект строительства «Капитальный ремонт жилого дома № 93/3 (кровля, фасад, инженерные системы, подъезды) по проспекту Толе би города Тараз, Жамбылской области» находится в регионе - Жамбылская область г.Тараз.

Территориальный район строительства – 08.00, жилой дом - регион 08.01.

6.7.2. Сметная стоимость строительства объекта определена на основании следующих сметно-нормативных документов, утвержденных соответствующими приказами:

1. Уполномоченного органа по делам архитектуры, градостроительства и строительства Республики Казахстан и подведомственных организаций:

- НДЦС РК 8.01-08-2022 «Порядок определения сметной стоимости строительства в Республике Казахстан» (с изм. и доп. на 01.12.2025 г.);
- Укрупненные показатели сметной стоимости конструктивных элементов зданий (сооружений) и видов (комплексов) работ. Объекты непроизводственного назначения (УСН РК 8.02-03-2025);
- СН РК 1.02-03-2022 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектно-сметной документации на строительство»;
- НДЦС РК 8.04-09-2022 «Сметные нормы дополнительных затрат. Затраты на организацию и управление строительством»;
- НДЦС РК 8.04-03-2022 «Единичные сметные цены на строительно-монтажные работы. Общие положения по применению единичных сметных цен на строительно-монтажные работы»;
- ЭСН РК 8.04-01-2024 «Элементные сметные нормы на строительные работы»;

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

- ЭСН РК 8.04-02-2024 «Элементные сметные нормы на монтаж оборудования»;
- ЭСН РК 8.05-01-2022 «Элементные сметные нормы на ремонтно-строительные работы»;
- ЭСН РК 8.04-03-2022 «Элементные сметные нормы на пусконаладочные работы»;
- НДЦС РК 8.01-05-2022 «Методические рекомендации по расчету сметных цен на строительные ресурсы и сметных цен на перевозки грузов для строительства»;
- НДЦС РК 8.04-07-2025 «Индексы стоимости для строительства»;
- Приказы Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства промышленности и строительства Республики Казахстан №133-нк от 18 октября 2024 года и № 156-нк от 6 декабря 2024 года
- СН РК 8.02-17-2006 «Инструкция о порядке составления сводной сметы на ввод объектов в эксплуатацию (с изм. и доп. на 01.078.2023 г.)»;
- ССЦ РК 8.04-08-2024 «Сборники сметных цен в текущем уровне на строительные материалы, изделия и конструкции. Общие положения по применению сметных цен в текущем уровне на строительные материалы, изделия и конструкции»;
- ССЦ РК 8.04-09-2024 «Сборник сметных цен в текущем уровне на инженерное оборудование объектов строительства»;
- СЦЭМ РК 8.04-11-2024 «Сборник сметных цен в текущем уровне на эксплуатацию строительных машин и механизмов»;
- СЦПГ РК 8.04-12-2025 «Сметные цены на перевозки грузов для строительства»;
- СЦЗТ РК 8.04-13-2025 «Сметные цены на затраты труда в строительстве»;
- УСН РК 8.02-03-2023 «Сборники укрупненных показателей сметной стоимости конструктивных элементов объектов непроизводственного назначения»;
- УСН РК 8.02-04-2024 «Сборники укрупненных показателей стоимости строительства зданий и сооружений. Объекты непроизводственного назначения» (20 сборников).

Стоимость инженерного оборудования, материалов, изделий и конструкций, отсутствующих в сметно-нормативной базе, определена по данным заводов-изготовителей, прайс-листам поставщиков и коммерческим предложениям. Расчёты выполнены в соответствии с п.п. 8.2.30–8.2.35 (8.2.46) НДЦС РК 8.01-08-2022 «Порядок определения сметной стоимости строительства в Республике Казахстан» и на основании «Перечня материалов, изделий и оборудования», утверждённого Заказчиком, а также справочных изданий подведомственной организации уполномоченного органа в сфере архитектуры, градостроительства и строительства Республики Казахстан.

6.7.3. В сметной стоимости строительства учтены дополнительные затраты:

1) «Сметная прибыль» в размере 5% от сметной стоимости строительно-монтажных работ от итога глав 1÷8 (пункт 8.2.65.2 НДЦС РК 8.01-08-2022 «Порядок определения сметной стоимости строительства в Республике Казахстан»);

2) «Средства на непредвиденные работы и затраты» в размере 2% от стоимости строительства (пункт 8.2.66 НДЦС РК 8.01-08-2022 «Нормативного документа по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан»);

3) «Затраты на организацию и управление строительством» - общеплощадочные затраты на организацию и управление строительно-монтажными работами по стройке в размере 4,6%, в соответствии со сметными нормами дополнительных затрат. (НДЦС РК 8.04-09-2022);

4) «Затраты на инжиниринговые услуги» приняты: средства заказчика в прогнозных ценах на 2026 г. на авторский надзор – 0,46% (179,938 тыс. тенге), на технический надзор – 2,9% (907,518 тыс. тенге).

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

6.7.4. Сметная стоимость строительства определена в ценах II квартала 2025 года с учетом индекса перехода от текущих цен 2025 г. в цены 2026 г., установленного в соответствии НДЦС РК 8.04-07-2025: 2026 год – 1,079 тенге.

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

6.7.6. Налог на добавленную стоимость (НДС) принят в размере 16%, устанавливаемом законодательством Республики Казахстан на период, соответствующий периоду строительства, от сметной стоимости строительства.

Стоимость строительства в сметном расчете определяется суммой капитальных вложений, в том числе строительно-монтажных работ, выполненных 100% в 2026 г.

Сметная документация составлена с использованием программного обеспечения АВС (редакция 2025.10), сметная стоимость строительства определена в ценах июня 2025 г.

ТЭП в строительстве общественных зданий

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Значение	Примечание
1	Мощность, вместимость, пропускная способность	человек	36÷108	
2	Площадь застройки	га	0,037	
3	Общая площадь здания	м²	2254,4	
4	Жилая площадь здания	м²	1468,4	
5	Объем здания	м^3	9973,8	
6	Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2025 года, в том числе: - СМР, в том числе сметная заработная плата - оборудование - прочие	тыс. тенге	47 365,309 39 117,121 --- 8 248,188	
7	Продолжительность строительства	месяцев	4	

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

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

В процессе рассмотрения по замечаниям и предложениям экспертной организацией ТОО «ПСД Сараптама» в рабочий проект «Капитальный ремонт жилого дома № 93/3

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

(кровля, фасад, инженерные системы, подъезды) по проспекту Толе би города Тараз, Жамбылской области» внесены следующие изменения и дополнения:

Общие замечания. Исходные данные

1. В задании на проектировании отсутствует дата утверждения. (приведено в соответствие)
2. Привести в соответствие геометрические размеры здания в экспертном заключении по техническому обследованию и пояснительной записки. (приведено в соответствие)

3. Экспертное заключение по техническому обследованию:

- В экспертном заключении по техническому обследованию здания жилого дома отсутствует дата утверждения; (приведено в соответствие)
- Не представлено задание на техническое обследование; (приведено в соответствие)
- Результаты обследования представлены без выполнения поверочных расчётов несущих конструкций и фундаментов, без учета показателей и данных инструментальных обследований; (приведено в соответствие)
- Привести в соответствие со СП РК 2.04-01-2017 (Строительная климатология) показатели природно-климатических условий площадки строительства; (приведено в соответствие)
- Обследование фундаментов выполнено без определения свойств грунтов основания; (приведено в соответствие)
- Отсутствуют обмерочные чертежи, планы, схемы и ведомости дефектов и повреждений существующих инженерных систем здания; (приведено в соответствие)
- Объёмы работ по капремонту, приведенные в отчётах техобследования, не совпадают с объёмами, указанными в дефектном акте. (приведено в соответствие)

4. Общая пояснительная записка (ОПЗ):

- В угловом штампе проставить даты; (приведено в соответствие)
- В ОПЗ не раскрыта информация по ремонту кровли крыши, не приводятся обоснования принятых проектных решений; (приведено в соответствие)
- Привести в соответствие со СП РК 2.04-01-2017 (Строительная климатология) показатели природно-климатических условий площадки строительства; (приведено в соответствие)
- Не представлены обоснования принятых проектных решений требованиям энергосбережения и энергоэффективности; (приведено в соответствие)
- Сделаны ссылки на старые (отмененные) нормативные и технические документы, использованные при проектировании; (приведено в соответствие)
- Предоставить основные технико-экономические показатели. (приведено в соответствие)

5. Конструктивные (проектные) решения:

- В проекте не предусмотрены двери в подвальное помещение и люк выхода на чердак в противопожарном исполнении; (приведено в соответствие)
- Для наружной отделки фасада улучшенной штукатуркой не приведены решения по составу слоев штукатурки (материал и толщина слоев); (приведено в соответствие)
- Предоставить конструктивные проектные решения по устройству отмостки и кровли; (приведено в соответствие)
- Добавить огнезащитную обработку стропил и обрешетки чердачной крыши; (приведено в соответствие)

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

- Указать свойства возгораемости материалов облицовки, окраски и оклейки стен, потолков, материалов пола и внешних поверхностей стен здания степени огнестойкости и этажности здания. (приведено в соответствие)

6. Водоснабжение и канализация (ВК):

- В угловых штампах проставить даты; (приведено в соответствие)
- На плане указать размерные привязки ввода и выпусков системы к осям здания см ГОСТ 21.602-2016; (приведено в соответствие)
- Не в полном объёме заполнены общие данные и не представлена таблица технических показателей; (приведено в соответствие)
- Не раскрыто решение по установке и закреплению труб водопровода и канализации к конструкциям, с указанием высотных отметок; (приведено в соответствие)
- Привести в соответствие отмененные на территории Республики Казахстан нормы проектирования; (приведено в соответствие)
- На плане и схемах трассировки сетей не везде указываются материал, диаметр и толщина труб; (приведено в соответствие)
- Отсутствуют данные расчетов и принципиальных схем при проектировании инженерных систем, определении диаметров трубопроводов и выборе материалов трубопроводов; (приведено в соответствие)
- Не представлено при обследовании здания существующее состояние инженерных систем, не приложены планы существующих систем при капитальном ремонте; (приведено в соответствие)
- Не учтены технические показатели до и после капремонта; (приведено в соответствие)
- Предоставить расчет по водопотреблению; (приведено в соответствие)
- Неверно указаны строительные нормы и ссылки на ГОСТы используемых в проектах материалов и оборудования: СН РК 3.02—01—2011 ”Здания жилые многоквартирные” заменён на СН РК 3.02-01-2023 “Здания жилые многоквартирные”, указать ГОСТ 23289-2016 «Арматура санитарно-техническая водосливная. Технические условия» вместо ГОСТ 23289-94 «Арматура санитарно-техническая водосливная. Технические условия». (приведено в соответствие)

7. Отопление и вентиляция (ОВ):

- В таблице «Основные показатели по чертежам отопления и вентиляции» не указан объем здания, уточнить расход теплоты на горячее водоснабжение; (приведено в соответствие)
- В проекте отсутствуют сведения о повышении эффективности при использования тепловой энергии, принятые в системах отопления и вентиляции. п.17.2.2 СН РК 2.04-21-2004, Закон РК от 13.01.2012 №541-IV (с изм. на 28.12.2016г) «Об энергосбережении и повышении энергоэффективности»; (приведено в соответствие)
- Не в полном объеме приведены расчетные параметры наружного и внутреннего воздуха (для холодного и теплого периодов года), принятые при разработке проекта; (приведено в соответствие)
- Привести показатели удельных расходов тепла на отопление здания; (приведено в соответствие)
- Не представлены расчетные показатели давления и потери давления в трубопроводах систем отопления; (приведено в соответствие)

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

- Дополнить решение по способу крепления трубопровода систем отопления к конструкциям, с указанием высотных отметок; (приведено в соответствие)
- Отсутствуют данные по оценке технического состояния существующим инженерных систем; (приведено в соответствие)
- Не приложены планы и схемы существующей системы при капитальном ремонте; (приведено в соответствие)
- Добавить технические показатели до и после капремонта; (приведено в соответствие)
- На плане и схемах трассировки сетей не везде указываются материал, диаметр и толщина труб; (приведено в соответствие)
- Нет обоснования об отсутствии необходимости замены или установки отопительных приборов на лестничных клетках в подъездах; (приведено в соответствие)
- Не предусмотрена техническая оценка устройства существующих систем дымоудаления и вентиляции (вентиляционных шахт); (приведено в соответствие)
- Заменить нормативные документы утратившие силу на действующие: СН РК 3.02—101—2012 ”Здания жилые многоквартирные” на СН РК 3.02-01-2023 “Здания жилые многоквартирные”, СТ РК ГОСТ Р 51691-2003 «Материалы лакокрасочные. Эмали. Общие технические условия» (действие отменено) на СТ РК 3262-2018 «Материалы лакокрасочные. Эмали. Общие технические условия», ГОСТ 9544-2005 «Арматура трубопроводная запорная. Классы и нормы герметичности затворов» (утратил силу) на ГОСТ 9544-2015 «Арматура трубопроводная. Нормы герметичности затворов» (с поправками). (приведено в соответствие)

8. Организация строительства (ПОС):

- Отсутствует дата начала строительства объекта, подтвержденная заказчиком; (приведено в соответствие)
- В проекте не раскрыты данные о возможных усложняющих факторах, влияющих на выполнение работ при капитальном ремонте. (приведено в соответствие)

9. Сметная документация:

- Добавить пояснительную записку; (приведено в соответствие)
- Сметная документация не содержит сводную ведомость потребности основных материалов, изделий, конструкций и оборудования целом по объекту с указанием производителей и подтверждённой доли казахстанского содержания, что противоречит требованиям НДЦС РК 8.01-08-2022 и Приказа МНЭ РК №229 по обеспечению использования продукции отечественных товаропроизводителей; (приведено в соответствие)
- При капитальном ремонте жилых зданий на все строительно-монтажные работы не применяется понижающая норма накладных расколов в размере 72%;(приведено в соответствие)
- В расчёте стоимости проектных работ применить поправочные коэффициенты, предусмотренные для капитального ремонта;
- Стоимость ПИР привести в соответствие с расчетом, согласованным с экспертизой. Откорректировать стоимость экспертизы согласно расчету, на проведение комплексной вневедомственной экспертизы; (приведено в соответствие)

- Откорректировать пояснительную записку согласно п.7.1.6 НДЦС РК 8.01-08-2022, указать: 1) ссылку на территориальный район (с указанием кода региона, территориальной

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

зоны), где расположено строительство; 2) ссылки на документы, в соответствии с которыми разрабатывается сметная документация; 3) данные, характеризующие примененную сметно-нормативную базу, уровень цен и другие сведения, отличающие условия данной стройки; 4) обоснование прочих затрат; 5) редакцию программного обеспечения по выпуску сметной документации в соответствии с кварталом (месяцем) на дату предоставления проекта в экспертную организацию для проведения комплексной вневедомственной экспертизы; 6) дать информацию об индексации объемов предстоящих периодов через индексы стоимости для строительства согласно таблице 2 НДЦС РК 8.04-07-2022 и т.д. (приведено в соответствие)

7.2. Оценка принятых решений

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

Состав, комплектность и содержание рабочего проекта соответствуют требованиям СН РК 1.02-03-2022 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство» (с изм. и доп. на 25.07.2023 г.). Рабочий проект разработан в необходимом объёме и в полном соответствии с заданием на проектирование, дефектным актом и экспертным заключением по техническому обследованию здания жилого дома

Исходные данные и материалы инженерных изысканий представлены в полном объёме, содержат все необходимые сведения для разработки проектной документации и соответствуют требованиям СП РК 1.02-105-2014 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения» (с изм. и доп. от 02.02.2024 г.).

Соответствие разделов проекта строительства требованиям нормативных правовых актов, приказов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, приведено ниже. Конструктивные и общестроительные решения разработаны в соответствии с действующими нормативами, включая:

- СП РК 2.04-01-2017 «Строительная климатология» (с изм. и доп. на 13.05.2025 г.);
- СН РК 3.02-07-2014 “Общественные здания и сооружения” (с изм. и доп. на 27.11.2018 г.);
- СН РК 3.02-08-2013 «Административные и бытовые здания» (с изм. от 15.11.2018 г.);
- ГОСТ 21.508-93 “СПДС. Правила выполнения рабочей документации генеральных планов предприятий, сооружений и жилищно-гражданских объектов”;
- СН РК 3.01-05-2013 "Благоустройство территорий населенных пунктов";
- УСН РК 8.02-03-2025 "Укрупненные показатели сметной стоимости конструктивных элементов зданий (сооружений) и видов (комплексов) работ. Объекты непроизводственного назначения";
- Технический регламент "Общие требования к пожарной безопасности";
- Санитарными правилами «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию и эксплуатации жилых и других помещений, общественных зданий»;

СП РК EN 1992-1-1:2004/2011 (с изм. от 12.08.2025 г.) «Проектирование железобетонных конструкций»;

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

- СП 63.13330.2018 «Бетонные и железобетонные конструкции»;
- СН РК 2.01-01-2013 «Защита строительных конструкций от коррозии»;
- СП 20.13330.2016 «Нагрузки и воздействия»;
- СП 16.13330.2017 «Стальные конструкции»;
- СН РК 5.03-07-2013 «Несущие и ограждающие конструкции»;
- Технического регламента РК «Требования к безопасности металлических конструкций» (№1353 от 31.12.2008);
- НТП РК 03-01-1.1-2011 «Проектирование стальных конструкций»;
- СН РК 4.02-01-2011 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха» (с изм. и доп. на 19.06.2024 г.);
- СН РК 4.01-01-2011 «Внутренний водопровод и канализация зданий и сооружений» (с изм. на 18.02.2025 г.);
- СН РК 4.01-03-2013 (с изм. и доп. на 25.12.2017 г.) «Наружные сети и сооружения водоснабжения и канализации»;
- СН РК 4.04-07-2023 «Электротехнические устройства»;
- СП РК 4.04-106-2013 «Электрооборудование жилых и общественных зданий. Правила проектирования» (с изм. и доп. на 24.10.2023 г.);
- СН РК 1.03-00-2022 «Строительное производство. Организация строительства предприятий, зданий и сооружений» (с изм. и доп. на 10.04.2024 г.);
- НДЦС РК 8.01-08-2022 «Порядок определения сметной стоимости строительства в Республике Казахстан» (с изм. и доп. на 01.12.2025 г.).

Существующее положение генерального плана соответствует требованиям СН РК 3.01-01-2013 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских населенных пунктов" (с изм. и доп. на 30.04.2025 г.).

В проекте предусмотрено применение строительных материалов преимущественно отечественных производителей в соответствии с государственной программой увеличения доли казахстанского содержания; при отсутствии аналогов допускается применение импортных материалов. Все используемые материалы и оборудование должны быть сертифицированы и соответствовать стандартам Республики Казахстан.

Проектные решения, включая изменения, внесённые по разделу 7.1, соответствуют государственным нормативным требованиям по санитарной, экологической и пожарной безопасности, охране труда, а также обеспечивают выполнение функционального назначения объекта.

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

Основные технико-экономические показатели по рабочему проекту

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Сметная стоимость строительства в текущих ценах на 2025 г. в том числе: СМР Оборудование Прочие	тыс. тенге	47 365,309 39 117,121 --- 8 248,188	47 365,309 39 117,121 --- 8 248,188
2	Продолжительность строительства	месяцев	4	4

8. ВЫВОД (ВЫВОДЫ)

8.1. С учётом внесённых изменений и дополнений рабочий проект по объекту «Капитальный ремонт жилого дома № 93/3 (кровля, фасад, инженерные системы, подъезды) по проспекту Толе би города Тараз, Жамбылской области» соответствует требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется к утверждению в установленном порядке со следующими основными технико-экономическими показателями:

общая стоимость строительства
в текущих ценах 2 квартала 2025 г. - 47,365309 млн. тенге;
в том числе:

СМР - 39,117121 млн. тенге;

Оборудование - --- млн. тенге;

прочие - 8,248188 млн. тенге;

продолжительность строительства, мес. - 4,0.

8.2. Настоящее экспертное заключение выполнено с учётом исходных данных и материалов, предоставленных и утверждённых заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантируется заказчиком Коммунальным государственным учреждением “Отдел жилищных отношений акимата города Тараз”, в соответствии с заключённым договором ПСДС-0186-01 от 11.12.2025 года.

8.3. При представлении рабочей документации на утверждение и выдаче её на производство работ заказчик обязан проверить её соответствие настоящему экспертному заключению.

8.4. Во исполнение требований Приказа Министра национальной экономики Республики Казахстан от 19 марта 2015 года №229 «Об утверждении Правил организации деятельности и осуществления функций заказчика (застройщика)» (с изм. и доп. по

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

состоянию на 23.04.2021 г.) заказчику рекомендуется максимально использовать оборудование, строительные материалы и конструкции отечественных Казахстанских товаропроизводителей, при отсутствии отечественных аналогов — допускается использование импортных материалов.

9. ТҰЖЫРЫМДАР

9.1 Енгізілген өзгерістерді ескере отырып, «Төле би 93/3 орналасқан тұрғын үйді күрделі жөндеу (шатыр, инж жүйелері, кіреберістер, қасбет)» жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын нормативтік құқықтық актілер мен мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келеді және мынадай негізгі техникалық-экономикалық көрсеткіштермен бекітуге ұсынылады:

құрылыстың жалпы құны ағымдағы

бағамен 2025 жылғы 2 тоқсанда	- 47,365309 млн. теңге;
оның ішінде:	
ҚМЖ	- 39,117121 млн. теңге;
Жабдық	- --- млн. тенге;
Басқалары	- 8,248188 млн. теңге;
құрылыс ұзақтығы, ай.	- 4,0.

9.2 Осы сараптамалық қорытынды 11.12.2025 жылғы ПСДС-0186-01 шартына сәйкес «Тараз қаласы әкімдігінің тұрғын үй қатынастары бөлімі» коммуналдық мемлекеттік мекемесі дұрыстығына кепілдік берілген жобалау үшін Тапсырыс беруші бекіткен бастапқы материалдар (деректер) ескеріле отырып орындалды.

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

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

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

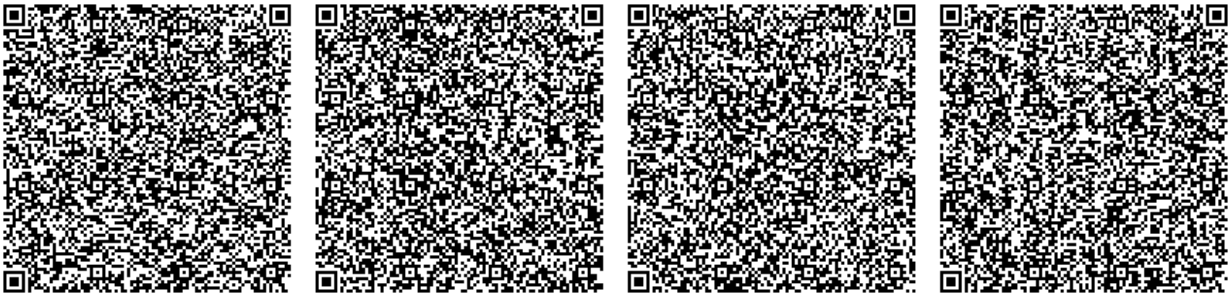
Соответствие разделов проекта строительства требованиям нормативных правовых актов приказ и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан приведено ниже

№ п/п	Раздел	Эксперт	Специа-лизация эксперта (по аттестату)	Номер аттестата	Результат (соответствует или не соответствует нормам)
1	Внутренние сети водопровода и канализации	Шалбаев Аскар Абдуллаевич	Инженерные сети и системы	KZ49VJE00059940 От 27.11.2020г.	Соответствует
2	Конструктивные решения	Сергиенко Тамара Петровна	Конструктивная часть	KZ76VJE00059939 От 27.11.2020г.	Соответствует
3	Ведущий эксперт	Сергиенко Тамара Петровна	Конструктивная часть	KZ76VJE00059939 От 27.11.2020г.	Соответствует
4	Организация строительства	Пак Алла	Технологическая часть	KZ89VJE00091424 От 28.02.2025г.	Соответствует
5	Общая часть	Сергиенко Тамара Петровна	Конструктивная часть	KZ76VJE00059939 От 27.11.2020г.	Соответствует
6	Сметная документация	Тауасаров Данабек Арипович	Сметная часть	KZ77VJE00080097 От 12.04.2023г.	Соответствует
7	Отопление и вентиляция	Шалбаев Аскар Абдуллаевич	Инженерные сети и системы	KZ49VJE00059940 От 27.11.2020г.	Соответствует
8	Общая пояснительная записка	Ахмеджанова Ранохон Агзамовна	Архитектура	KZ38VJE00060041 От.04.12.2020г.	Соответствует

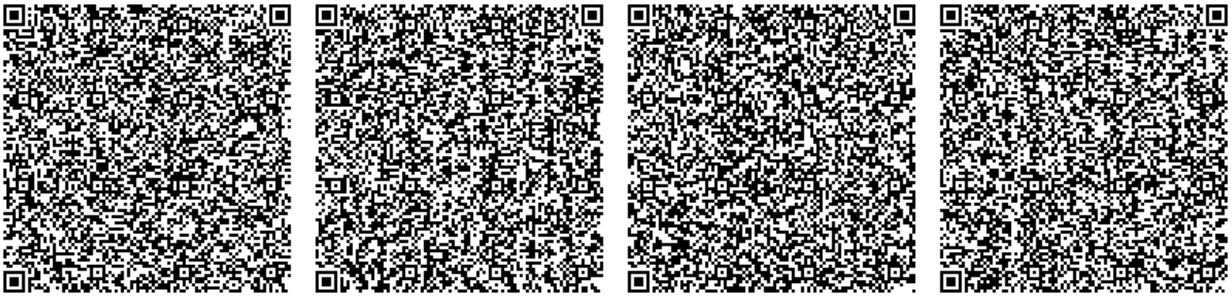
Примечание: *при отсутствии в рабочем проекте раздела, графа эксперта по этому разделу исключается.*

Мусаитов С.Б. (Директор)

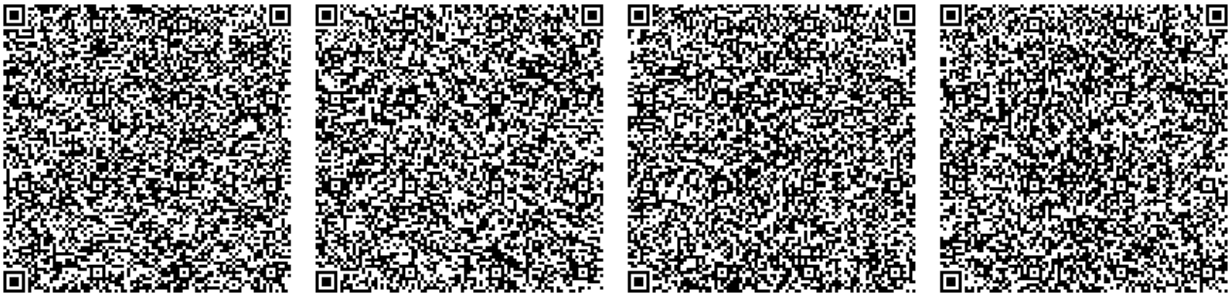
Құжат «Сараптамалық ұйымдар палатасы» аппаратық жүйесімен қалыптастырылған Документ сформирован информационной системой «Палата экспертных организаций»



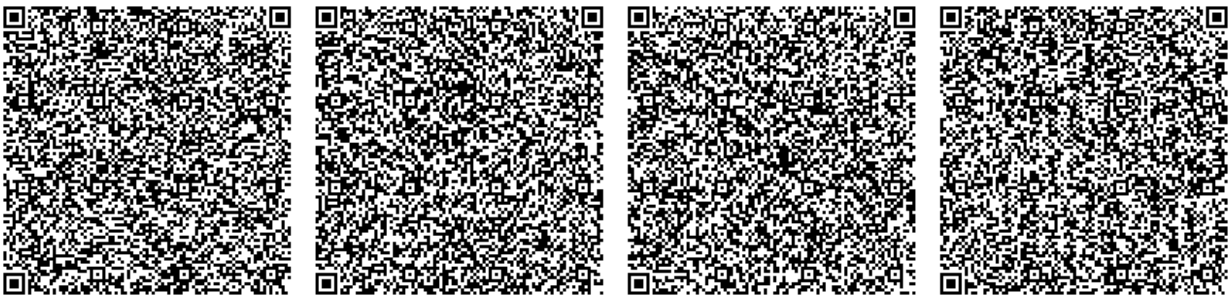
Сергиенко Т.П. (Эксперт)



Тауасаров Д.А. (Эксперт)

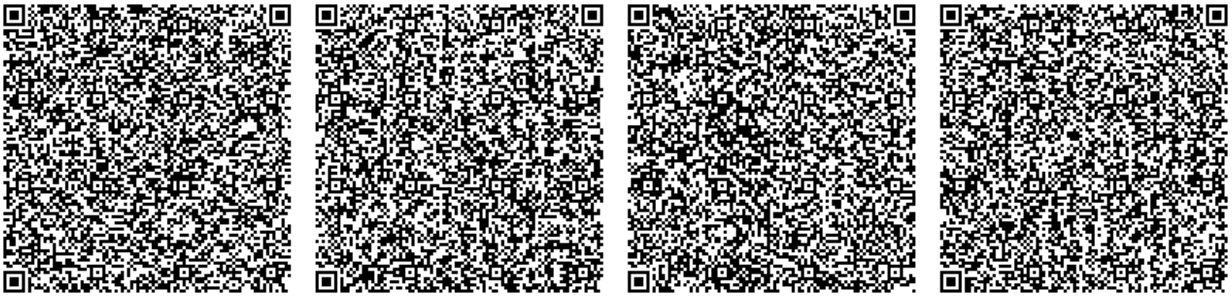


Шалбаев А.А. (Эксперт)



Ахмеджанова Р.А. (Эксперт)

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



Пак А.. (Эксперт)

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

Документ Id	9ba7b4c4-e088-4f61-8e77-903586ac753f
Номер и дата документа	ПСДС-0192/26 от 08.01.2026
Электронные цифровые подписи документа	**Согласовано:** СЕРГИЕНКО ТАМАРА ПЕТРОВНА Товарищество с ограниченной ответственностью "ПСД Сараптама" 2026.01.08 09:31:40 497323C6D338C9E10BD55A3874B5680B9C33DEFD ТАУАСАРОВ ДАНАБЕК АРИПОВИЧ Товарищество с ограниченной ответственностью "ПСД Сараптама" 2026.01.08 09:32:00 7ACD8E2ECBB9A08365F26121272C3C26ABB86D04 ШАЛБАЕВ АСКАР АБДУЛЛАЕВИЧ Товарищество с ограниченной ответственностью "ПСД Сараптама" 2026.01.08 09:32:42 63836C643F9BC344FF3A457939C53801A3FB0B41 АХМЕДЖАНОВА РАНОХОН АГЗАМОВНА Товарищество с ограниченной ответственностью "ПСД Сараптама" 2026.01.08 09:33:23 17F3814A5A0FAD0FF1EDFC4806E4358295FC50F1 ПАК АЛЛА Товарищество с ограниченной ответственностью "ПСД Сараптама" 2026.01.08 09:33:55 4CBF29E8AE53A748810981E8B69F86162B24F8F3 **Подписано:** МУСАИТОВ СУЛТОН БОХАДЫРОВИЧ Товарищество с ограниченной ответственностью "ПСД Сараптама" 2026.01.08 09:34:33 72C11B5D930C36B0A5BA37129925BD96BF49D3C0

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»