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

«Ұлытау облысы, Жезқазған қаласы, Сейфуллин көш., 4 мекенжайындағы тұрғын үйді қайта жаңарту»
жұмыс жобасы бойынша

04.08.2025 ж. № EST-0114/25

ҚОРЫТЫНДЫ

(Оң)

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

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«SD ПРОЕКТ Консалтинг» ЖШС

город Павлодар

АЛҒЫ СӨЗ

«Ұлытау облысы, Жезқазған қаласы, Сейфуллин көш., 4 мекенжайындағы тұрғын үйді қайта жаңарту» жұмыс жобасы бойынша осы жиынтық қорытындыны «EXPERT-ST» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі берді.

«EXPERT-ST» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі рұқсатынсыз осы сараптамалық қорытындыны толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбейтуге және таратуға жол берілмейді.

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

(Положительный)

№ EST-0114/25 от 04.08.2025 г.

по рабочему проекту
«Реконструкция жилого дома по адресу: область Ұлытау, город Жезказган, ул. Сейфуллина, 4»

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

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «SD ПРОЕКТ Консалтинг»

город Павлодар

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

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное заключение по рабочему проекту «Реконструкция жилого дома по адресу: область Ұлытау, город Жезказган, ул. Сейфуллина, 4» выдано Товарищество с ограниченной ответственностью «EXPERT-ST».

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

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

1. НАИМЕНОВАНИЕ: Рабочий проект Реконструкция жилого дома по адресу: область Ұлытау, город Жезказган, ул. Сейфуллина, 4

Дополнительные сведения: EST-0081-03, 02.05.2025, заявления 11.04.2025

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=a2543b0a-c82f-48f0-be8b-3b2fb9707a35

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

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «SD ПРОЕКТ Консалтинг», государственная лицензия № 14001827 от 17 февраля 2025 года (I категория), выданная КГУ «Управление градостроительного контроля города Алматы". Акимат города Алматы».

ГИП – К. Касенов

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Государственные инвестиции

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1. Основание для разработки:

- задание на проектирование от 02 декабря 2024 года на разработку рабочего проекта «Реконструкция жилого дома по адресу: область Ұлытау, город Жезказган, ул. Сейфуллина, 4», утвержденное руководителем ГУ «Отдел жилищных отношений и жилищной инспекции города Жезказгана»;
- архитектурно-планировочное задание на проектирование №46741 от 02 апреля 2025 года по объекту «Реконструкция жилого дома по адресу: область Ұлытау, город Жезказган, ул. Сейфуллина, 4», выданное ГУ ««Отдел земельных отношений, архитектуры и градостроительства города Жезказган»;
- акт на право частной собственности земельного участка площадью 0,0534 га, №0619720 от 08 апреля 2019 года (кадастровый номер 09-109-005-1467);
- постановление «Акимата города Жезказган» №08/06 от 12 марта 2019 года «О предоставлении права общей долевой собственности на земельный участок»;
- решение ГУ «Аппарат акима города Жезказган» № KZ90VVT00072628 от 17 июня 2025 года, «На проведение комплекса работ по постутилизации объектов (снос строений)»;
- техническое заключение № ТЗ/001-20 по обследованию технического состояния строительных конструкций двухэтажного жилого дома, выполненный ТОО «SunDomus», аттестаты экспертов № KZ76VJE00029578, № KZ01VJE00050619, № KZ43VJE00024352;
- письмо-заявка Заказчика №01-05/360 от 23 декабря 2024 года;
- письмо Заказчика о начале строительства объекта №01-05/141 от 11 июня 2025 года.

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

Технические условия:
Проектом не предусмотрено.

5.2 Согласования и заключения заинтересованных организаций
Рабочий проект «Реконструкция жилого дома по адресу: область Ұлытау, город Жезказган, ул. Сейфуллина, 4» согласован Заказчиком.

5.3 Перечень документации, представленной на экспертизу
Паспорт рабочего проекта.
Том 1. Общая пояснительная записка.
Том 2. Рабочие чертежи.
Альбом 1. АС – Архитектурно-строительные решения.
Том 3. Сметная документация.

6 ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Объект строительства расположен по адресу: область Ұлытау, город Жезказган, ул. Сейфуллина, 4

Природно-климатические условия района строительства
- климатический район строительства- IIIА;
- район по ветровому давлению - IV (нормативное значение ветрового давления - 0,48 кПа (48 кгс/м²));
- район по весу снегового покрова - III (нормативное значение веса снегового покрова - 1,8 кПа (180 кгс/м²);
- температура наиболее холодной пятидневки с обеспеченностью - минус 41,1°С
- район не сейсмичен

Инженерные условия площадки строительства
В данном проекте инженерно-геологические изыскания не проводились, так как проектом предусматривается реконструкция существующего жилого дома по адресу: область Ұлытау, город Жезказган, ул. Сейфуллина, 4.

Основные характеристики объекта:
Уровень ответственности – II нормальный, технически не сложный

Текущее состояние
Из материалов, полученных в результате обследования здания, можно сделать следующие выводы:
- выявленные в ходе технического обследования дефекты и повреждения фундаментов, стен и плит покрытия возникли в результате просадки основания.

Для предотвращения чрезвычайных ситуации необходимо выполнить следующие мероприятия:
- произвести демонтаж второго подъезда, в связи с тем, что обследуемое здание по своему техническому состоянию не отвечает современным условиям обеспечения безопасного и комфортного проживания, установленными государственными строительными стандартами санитарно-гигиеническими правилами и не соответствует нормам СН РК 3.02-01-2018 «Здания жилые многоквартирные», СП РК 3.02-101-2012 «Здания жилые многоквартирные», СН РК 5.03-07-2013 «Несущие и ограждающие конструкции», СП РК 5.01-102-2013 «Основания зданий и сооружений»;
- выполнить переработку не подлежащих регенерации элементов и отходов.

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

- в связи с возможностью дальнейшего обрушения конструкций доступ в здание второго подъезда для населения должен быть закрыт, выполнить временные страховочные мероприятия, установить предупредительные знаки (флажки);

- после демонтажа торцевая часть дома перенесется на крайнюю стену первого подъезда, которую необходимо дополнительно утеплить с последующей облицовкой.

- предпринять меры при демонтажных работах по сохранению первого подъезда;

- все работы по демонтажу требуется выполнять на основании проекта и организационно-технологической документации, разработанной проектной организацией в соответствии с требованиями государственных нормативов и с соблюдением требований безопасности согласно СН РК 1.03-14-2011 «Охрана труда и техника безопасности в строительстве»;

- для производства строительно-монтажных работ привлечь строительную организацию, имеющую соответствующую лицензию на данные виды работ;

Для обеспечения безопасности эксплуатации здания, надежности и долговечности строительных конструкций первого подъезда, рекомендуются следующие мероприятия:

Фундаменты

- восстановить вертикальную гидроизоляцию фундамента;

- устройство теплоизоляции фундаментов;

- выполнить устройство новой отмостки вокруг здания с целью защиты почвы под фундаментами от размывания или намачивания;

- выполнить вертикальную планировку прилегающей территории с устройством уклона для отвода талых вод от стен зданий;

- ремонт штукатурки, затереть трещины, устранить повреждение отделочного слоя цоколя;

- выполнить благоустройства территории;

Стены, фасад, полы, лестницы

- выполнить капитальный ремонт фасада здания, полная замена штукатурки с подготовкой поверхности;

- капитальный ремонт внутренней отделки стен и потолков лестничной площадки с предварительной подготовкой поверхности;

- расчистка поверхности и заделка трещин и выбоин в сопряжениях стен и перегородок с потолком;

- разборка и устройство нового покрытия пола;

- ремонт отбитых мест ступеней, ремонт перил;

Балконы и козырьки

- требуется устройство козырьков над входами при неорганизованном водоотводе согласно СН РК 3.02-37-2013 «Крыши и кровли» п. 7.1;

- выполнить ревизию балконов, включающую: удаление отслоившихся и поврежденных фрагментов бетона; зачистку поврежденной коррозией арматуры;

покрытие оголенной арматуры антикоррозионным составом; высушивание бетона на участках увлажнения; удаление биоповреждений;

- до начала ремонтно-восстановительных работ произвести тщательную зачистку рабочей арматуры от коррозии до металлического блеска;

- восстановить защитные свойства бетона по отношению к арматуре на отдельных участках, устройство и восстановление гидроизоляции и антикоррозионной защиты;

- ремонт ограждений балконов, - затирка трещин, - замена гидроизоляции с устройством цементного пола, - усиление плит балконов;

Оконные и дверные проемы

- замена деревянных оконных блоков на оконные блоки из ПВХ;

- замена деревянных дверных блоков;

Кровля

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

- реконструкция кровли первого подъезда связи с демонтажем второго подъезда;
- очистить чердачное пространство от мусора в виде обломков шифера и птичьего помета;
- выполнить организованный водоотвод с кровли до уровня поверхности земли с отводом от стен и фундаментов,
- восстановить все вентиляционные шахты;
- произвести ревизию, очистку стволов вентиляции;

Инженерные сети

- ремонт и ревизия электрощитков и металлических шкафов;
- выполнить замену старых выключателей-автоматов, которые были установлены несколько десяток лет назад, на более современные;
- необходимо проложить электрокабеля и электропроводку в кабельные каналы;
- выполнять профилактические работы; профилактику электрощита необходимо проводить с целью недопущения ситуаций, приводящих к замыканию и возгоранию электрических приборов;
- выполнять ремонт системы трубопроводов теплоснабжения, запорной и регулирующей арматуры, с выполнением теплоизоляции распределительной системы трубопроводов;
- выполнить тепловую изоляцию трубопроводов в соответствии с действующими нормами.

6.2 Проектные решения

6.2.1 Архитектурно-строительные и конструктивные решения

Проект "Реконструкция жилого дома по адресу: область Ұлытау, город Жезказган, ул. Сейфуллина, 4" разработан согласно задания на проектирование, технического обследования и в соответствии с требованиями нормативно-технической документации.

Реконструируемое здание жилого дома 2-х подъездное 2-х этажное. Наружные и внутренние несущие ограждающие конструкции выполнены из шлакоблоков.

Перегородки также шлакоблочные. Фундаменты - камень бутовый на цементно-песчаном растворе. Перекрытие и покрытие выполнены из сборных железобетонных пустотных плит. Кровля шиферная.

Строительные конструкции в осях "2-3" жилого дома демонтировать при помощи экскаватора с использованием спецоборудования (крашер), автомобильного крана, АГП.

Перед началом производства работ по демонтажу обозначить границы опасной зоны и установить защитное ограждение. Выставить оцепление опасной зоны, при нахождении посторонних людей вблизи опасной зоны работы по демонтажу остановить. Устроить временные площадки для установки контейнеров для отходов, складирования конструкций и материалов от разборки здания. Необходимо отключить инженерные коммуникации, попадающие в область сноса.

Вода на технические, пожарные и питьевые нужды привозная. Строительная площадка освещается переносными прожекторами.

Для демонтажа выбран метод сноса высотной части здания и метод разборки фундаментов разрушением. Демонтажные работы производить под руководством и в присутствии ответственного за безопасное производство работ.

Для исключения самопроизвольного обрушения элементов конструкций и падения вышерасположенных незакрепленных конструкций, разборка производится по захватам.

Демонтаж конструкций при помощи автомобильного крана выполнить последовательно в направлении сверху вниз. При работе с существующих конструкций выполнить ограждение существующих проемов.

Демонтаж ведется по этапам с последовательным удалением горизонтальных и вертикальных элементов с помощью специальных технологий сноса объектов,

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

использующих пронацию (обрушение элемента внутрь периметра объекта) элементов демонтажа. Применяются методы ведения работ, включающие в себя поэтапную разборку с делением конструкций на отдельные элементы.

Обрушенные конструкции (железобетонные плиты и кирпичные стены) необходимо дробить на более мелкие транспортабельные части. Металлические элементы разрезаются оборудованием газовой резки на мелкие и удобные для погрузки элементы.

Демонтированные конструкции разделываются на уровне земли на габарит погрузки в автомобильный транспорт при помощи экскаватора с использованием навесного спецоборудования (крашер, гидромолот), газорезки.

К демонтажу подземной части объекта приступать только после окончания демонтажа надземной части, а также расчистки завалов после обрушения демонтированных конструкций.

Для демонтажа подземной части необходимо выполнить откопку котлованов при помощи экскаватора с ковшом. Разработка грунта в непосредственной близости от линий действующих подземных коммуникаций допускается только при помощи ручных лопат, без использования ударных инструментов. Выемка грунта осуществляется по контуру на глубину заложения фундамента. Извлеченный в ходе земляных работ грунт временно размещается на площадках складирования и повторно используется для обратной засыпки котлована после демонтажа фундаментов.

Демонтируемые бетонные конструкции (фундаментные блоки) при помощи экскаватора с ковшом обрушаются на дно котлована, затем разбирают на транспортабельные части, применяя экскаватор с гидравлическим молотом.

После демонтажа и очистки площадки необходимо стену 1-го подъезда по оси "2" утеплить и обшить металлосайдингом.

Выполнить устройство скатной кровли из профлиста с полимерным покрытием.

По периметру жилого дома утеплить цоколь и выполнить отмостку.

После детального технического обследования здания жилого дома установлено, что во 2-м подъезде произошла усадка основания фундамента, несущие строительные конструкции находятся в неработоспособном состоянии и не способны воспринимать действующие нагрузки. Проживание людей на данном участке жилого дома является небезопасным. В связи с этим было принято решение о демонтаже деформированных конструкций 2-го подъезда жилого дома с утеплением внутренней стены 1-го подъезда.

6.3 Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных и взрывопожароопасных ситуаций

При проектировании рабочего проекта использован Закон Республики Казахстан от 11 апреля 2014 года № 188-V «О гражданской защите», определяющий меры по защите населения, окружающей природной среды и объектов хозяйствования в случае чрезвычайных ситуаций.

На территории строительства отсутствуют взрывоопасные объекты.

При возникновении на рабочих местах пожара необходимо тушить его с применением огнетушителей, сухим песком, накрывая очаги загорания асбестовой или брезентовым полотном.

На объекте должно быть определено лицо, ответственное за сохранность и готовность к действию первичных средств пожаротушения.

Огнетушители должны всегда содержаться в исправном состоянии, периодически осматриваться, проверяться и своевременно перезаряжаться.

Использование первичных средств пожаротушения для хозяйственных и прочих нужд, не связанных с тушением пожара, не допускается.

В случае чрезвычайных ситуаций ликвидация производится учреждениями, осуществляющими деятельность по пожаротушению и проведению аварийно-

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

спасательных работ, связанных с ликвидацией пожаров и других чрезвычайных ситуаций на территории объекта.

6.4 Организация строительства

Расчет продолжительности строительства произведен в соответствии со СП РК 1.03-102-2014 «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий, зданий и сооружений. Часть I».

Перед началом проведения строительно-монтажных работ необходимо разработать и утвердить проект производства работ.

Продолжительность строительства – 3 месяца.

Начало работ предусмотрено в марте 2026 года (согласно письму Заказчика №01-05/141 от 11 июня 2025 года).

Распределение инвестиций (заделы) по годам строительства: на 2026 год – 100%.

Мероприятия по технике безопасности

При производстве строительно-монтажных работ необходимо соблюдать требования СН РК 1.03-00-2022 «Строительное производство. Организация строительства предприятий, зданий и сооружений», «Правила пожарной безопасности», утвержденные приказом МЧС РК от 21 февраля 2022 года № 55 и ГОСТ 12.1.004-91* «Пожарная безопасность».

Все работы производить в соответствии со СН РК 1.03-05-2011, СП РК 1.03-106-2012 «Охрана труда и техника безопасности в строительстве».

Организация рабочих мест должна обеспечивать безопасность труда работающих на всех этапах выполнения работ. При уборке отходов, строительного мусора следует предусматривать меры по уменьшению пылеобразования. Работающие в условиях запыленности должны быть обеспечены средствами защиты органов дыхания от поступления в них пыли. Окраску и антикоррозионную защиту конструкций следует производить до их монтажа на проектную отметку. После установки производить антикоррозионную защиту следует только в местах стыков или соединений конструкции. Монтируемые строительные конструкций на рабочие места следует подавать в технологической последовательности, обеспечивая безопасность работ.

При монтаже конструкций особое внимание обратить на следующее:

- не допускать толчков и ударов монтируемого элемента по другим ранее установленным конструкциям;
- производить подъем и перемещение конструкций плавно, без раскачивания;
- производить установку элементов непосредственно на опорные места в соответствии с принятыми допусками;
- не допускать смещение установленных элементов от проектного положения.

В процессе выполнения сборочных операций совмещение отверстий и проверка их совпадения в монтируемых конструкциях должны производиться с использованием специального инструмента (конусных оправок, сборочных пробок и др.). Проверять совпадение отверстий в монтируемых деталях пальцами рук не допускается.

При выполнении электросварочных и газопламенных работ необходимо выполнять требования настоящих норм и правил ГОСТ 12.3.003-86* «Работы электросварочные. Требования безопасности» и ГОСТ 12.3.036-84* «Газопламенная обработка металлов. Требования безопасности», а также Санитарных Правил при сварке, наплавке и резке металлов, утвержденных Уполномоченного органом по делам здравоохранения Республики Казахстан.

Рабочие, находящиеся на рабочем месте, обязаны носить защитные каски по ГОСТ 12.4.087-84 «Краски строительные». Рабочие без защитных касок и других необходимых средств индивидуальной защиты к выполнению работ не допускаются.

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

К производству работ допускаются лица (мужчины не моложе 21 года), специально обученные, прошедшие проверку знаний, имеющие удостоверение на право выполнения строительно-монтажных работ, прошедшие медицинскую комиссию и прошедшие инструктаж на рабочем месте по безопасности труда, пожарной и электробезопасности и спец. инструктаж.

На проведение работ газопламенным способом оформить наряд-допуск, в котором назначить ответственного руководителя и исполнителя работ, предусмотреть меры безопасности. Рабочие должны быть обеспечены средствами индивидуальной защиты.

По окончании работы необходимо:

а) очистить рабочее место от мусора и отходов строительных материалов;

б) инструмент, тару и материалы, применяемые в процессе выполнения задания, очистить и убрать в отведенное для этого место;

в) сообщить бригадиру или руководителю работ о всех неполадках, возникших во время работы.

После окончания работы или смены запрещается оставлять на месте строительной площадки материалы, инструмент или приспособления во избежание несчастного случая. Громоздкие приспособления должны быть надежно закреплены.

При работе с газопламенным оборудованием рекомендуется пользоваться защитными очками. При зажигании ручной газопламенной горелки (рабочий газ - пропан) следует приоткрывать вентиль на 1/4 - 1/2 оборота и после кратковременной продувки рукава зажечь горючую смесь, после чего можно регулировать пламя. Зажигание горелки производить спичкой или специальной зажигалкой, запрещается зажигать горелку от случайных горящих предметов. С зажженной горелкой не перемещаться за пределы рабочего места, не подниматься по трапам и лесам, не делать резких движений.

Тушение горелки производится перекрыванием вентиля подачи газа, а потом опусканием блокировочного рычага. При перерывах в работе пламя горелки должно быть потушено, а вентили на ней плотно закрыты. При перерывах в работе (обед и т. п.) должны быть закрыты вентили на газовых баллонах, редукторах. При перегреве горелки работа должна быть приостановлена, а горелка потушена, и охлаждена до температуры окружающего воздуха в емкости с чистой водой.

Указания по защите стальных конструкций от коррозии

Защита стальных конструкций от коррозии должна производиться в соответствии с указаниями СН РК 2.01-01-2013 «Защита строительных конструкций от коррозии», ГОСТ 9.402-2004 «Единая система защиты от коррозии и старения. Покрытия лакокрасочные. Подготовка металлических поверхностей к окрашиванию.

Поверхности металлоконструкций, подлежащие подготовке перед окрашиванием, не должны иметь заусенцев, острых кромок (радиусом не менее 0,3 мм), сварочных брызг, прожогов, остатков флюса.

Подготовка поверхности должна включать в себя очистку от окислов (прокатной окалины и ржавчины) и обезжиривание. Поверхности металлоконструкций должны иметь третью, а в особо оговорённых случаях - вторую степень чистки от окислов ГОСТ 9.402-80 и первую степень обезжиривания.

Антикоррозийную защиту всех элементов производить эмалью ПФ 115 ГОСТ 6465-76 за 2 раза по грунтовке ГФ 021 ГОСТ 25129-2020.

Указания по огнезащите

Все открытые металлические конструкции оштукатурить по сетке цементно-песчаным раствором толщиной не менее 20 мм, песок для приготовления применять только природный (речной, горный), либо покрыть огнезащитным составом, вспучивающим огнезащитным покрытием ВПМ-2 ГОСТ 25131-82. Напыление производить в 3 слоя.

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

Покрытие ВПМ-2 применяется в комплексе - противокоррозионный слой - грунт ГФ-0163, вспучивающее огнезащитное покрытие ВПМ-2, влагозащитный слой – окраска пентафталевой эмалью ПФ-115 - 2 слоя.

Деревянные элементы защищаются от биоразрушений и возгорания составом ТХЭФ-ПТ в соответствии с ГОСТ 11047-90 и ГОСТ 20022.0-93.

Двери эвакуационных выходов открываются по направлению к выходам из здания.

Указания по производству работ в зимнее время

Земляные работы выполнять в соответствии со СН РК 5.01-01-2013 «Земляные сооружения, основания и фундаменты».

Все строительные работы выполнять в соответствии с проектом производства работ, который разрабатывается строящей организацией.

Лица, ответственные за производство работ в зимних условиях, должны быть ознакомлены в обязательном порядке с соответствующими главами СНиП и настоящими указаниями. Все строительные, монтажные и прочие работы, осуществляемые в порядке подготовки к зиме, должны производиться по заранее разработанным мероприятиям.

6.7 Сметная документация

Объект строительства «Реконструкция жилого дома по адресу: область Улытау, город Жезказган, ул. Сейфуллина, 4» находится в области Ұлытау, городе Жезказган

Сметная стоимость строительства объекта определена ресурсным методом на основании следующих сметно-нормативных документов, утвержденных соответствующими приказами Председателя Комитета по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства МИИР РК:

- НДЦС РК 8.01-08-2022 «Порядок определения сметной стоимости строительства в Республике Казахстан» (Приказ Председателя Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства МИИР РК от 01.12.2022 г. № 223-нк);
- НДЦС РК 8.01-08-2022 «Сметные нормы дополнительных затрат. Затраты на организацию и управление строительством» (Приказ Председателя Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства МИИР РК от 01.12.2022 г. №223-нк);
- Сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на строительные, ремонтно-строительные работы и монтаж оборудования (ЭСН РК 8.04-01-2024, ЭСН РК 8.04-02-2024) с учетом изменений и дополнений;

Сборники сметных цен в текущем уровне на строительные материалы, изделия и конструкции (ССЦ РК 8,04-08-2024)

- Затраты на технический надзор определены на основании НДЦС РК 8.01-08-2022 п.11.14 Изм. 30

Затраты на авторский надзор определены на основании НДЦС РК 8.01-08-2022 п. 11.16 Изм. 30

Месячный расчетный показатель на 2025 год составляет 3932 тенге.

Налог на добавленную стоимость на 2025 год - 12 %

Сметная документация составлена с использованием программного обеспечения "СМЕТА РК 2020". Версия 0204 редакция от 28 января 2025 года, в текущих ценах, по состоянию на 2025 г.

7 РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

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

В процессе рассмотрения по замечаниям и предложениям ТОО «EXPERT-ST» в рабочий проект «Реконструкция жилого дома по адресу: область Ұлытау, город Жезказган, ул. Сейфуллина, 4», внесены следующие изменения и дополнения:

Общие:

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

1) Предоставить расчет ПИР-Предоставлено

2) Предоставить разрешение на реконструкцию от местного исполнительного органа-Предоставлено

3) Предоставить письмо о сроках реконструкции-Предоставлено.

Сметная документация:

Откорректировать ссылки на нормативные документы-Исправлено.

7.2 Оценка принятых проектных решений

В соответствии с требованиями Правил определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам, утвержденных приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 февраля 2015 года №165, а также экспертным центром ТОО «EXPERT-ST» был уточнен и установлен в соответствии с Приказом №517 от 20 декабря 2016 года, объект II (нормального) уровня ответственности, не относящихся к технически сложным.

Рабочий проект разработан в соответствии с требованиями задания на проектирование.

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

Исходные данные содержат все необходимые данные для разработки рабочего проекта.

Строительные конструкции и материалы приняты: продукции отечественных товаропроизводителей, в соответствии с реализацией государственной программы импортозамещения. Материалы и оборудование, используемые для строительства, должны быть сертифицированы и соответствовать стандартам Республики Казахстан.

Основные технико-экономические показатели

п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Показатели, заявленные до экспертизы	Показатели, рекомендуемые к утверждению	Примечание (+увеличение, -уменьшение)
1	Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2025 г., в том числе:	млн. тенге	88,947	90,898	+1,951
1.1	СМР	млн. тенге	76,738	78,964	+2,226
1.2	прочие затраты	млн. тенге	12,208	11,934	-0,274
2	Продолжительность строительства	мес.	3	3	

8 ВЫВОДЫ

8.1. С учетом внесенных изменений и дополнений рабочий проект «Реконструкция жилого дома по адресу: область Ұлытау, город Жезказган, ул. Сейфуллина, 4» соответствует требованиям государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется к утверждению в установленном порядке со следующими основными экономическими показателями:

- общая сметная стоимость строительства
в текущих ценах 2025 г. – 90,898 млн. тенге; в том числе:
- СМР – 78,964 млн. тенге;
- прочие затраты – 11,934 млн. тенге;
- продолжительность работ – 3 мес.

8.2. Заказчику до начала реализации рабочего проекта при необходимости получить необходимые согласования и заключения контрольно-надзорных органов и заинтересованных организаций.

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

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

8.4. Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных данных и утвержденных Заказчиком материалов, достоверность которых гарантирована руководителем ГУ «Отдел жилищных отношений и жилищной инспекции города Жезказгана».

9. ТҰЖЫРЫМДАР

9.1. Ескере отырып, енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды жұмыс Қайта жаңарту "жобасы бойынша тұрғын үйдің мекен-жайы: облысы Ұлытау, Жезқазған қаласы, Сейфуллин к-сі, 4" талаптарына сәйкес келетін, мемлекеттік нормативтер мен Қазақстан Республикасының қолданыстағы ұсынылады және бекітуге белгіленген тәртіппен мынадай негізгі экономикалық көрсеткіштері:

- құрылыстың жалпы сметалық құны бағаларда, 2025 ж. – 90,898 млн. теңге; оның ішінде:
- ҚМЖ – 78,964 млн. теңге;
- басқа шығындар – 11,934 млн. теңге;
- жұмыстың ұзақтығы – 3 ай.

9.2. Тапсырыс берушіге іске асыру басталғанға дейін жұмыс жобасын қажет болған жағдайда алуға қажетті келісу және қорытынды бақылау-қадағалау органдары және мүдделі ұйымдар.

9.3. Тапсырыс беруші қабылдау кезінде құжаттама жұмыс жобасы бойынша жобалық ұйымның тексеруге тиіс оның сәйкестігі осы сараптама қорытындысы.

9.4. Осы сараптамалық қорытынды орындалды ескере отырып, бастапқы мәліметтерді және Тапсырыс беруші бекіткен материалдардың дұрыстығын, олардың кепілдендірілген Бөлімі "ММ басшысы, тұрғын үй қатынастары және Жезқазған қаласының тұрғын үй инспекциясы".

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	Ведущий эксперт	Колосков Тимур Сергеевич	Инженерные сети и системы (по видам инженерных сетей и систем)	KZ16VJE00080807	Соответствует
2	Конструктивная часть	Гайчук Александр Дмитриевич	Конструктивная часть	KZ30VJE00089091	Соответствует
3	Сметная документация	Слепцова Татьяна Сергеевна	Сметная часть	KZ75VJE00080812	Соответствует

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

4	Архитектурно-строительная часть	Сулейменов Егинбай Нажмиденович	Архитектура	KZ53VJE00036297	Соответствует

Клюкина М.А. (Директор)

Сулейменов Е.Н. (Эксперт)

Слепцова Т.С. (Эксперт)

Гайчук А.Д. (Эксперт)

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

Колосков Т.С. (Ведущий эксперт)

EXPERT-ST

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

Документ Id	342c448c-2313-41b9-8df8-4ff3371ff2cf
Номер и дата документа	EST-0114/25 от 04.08.2025
Электронные цифровые подписи документа	**Согласовано:** СУЛЕЙМЕНОВ ЕГИНБАЙ НАЖМИДЕНОВИЧ Товарищество с ограниченной ответственностью "EXPERT-ST" 2025.08.04 15:27:12 5A1DDEAADFE472A92B325D11DCAF3D6F2BF08FA4 СЛЕПЦОВА ТАТЬЯНА СЕРГЕЕВНА Товарищество с ограниченной ответственностью "EXPERT-ST" 2025.08.04 15:29:12 17804C740EBC29C16FBD03EA97449201B666377B ГАЙЧУК АЛЕКСАНДР ДМИТРИЕВИЧ 2025.08.04 15:31:18 2AA858596F0D3B4AD13D2F2B47E7BFFF431E9A47 КОЛОСКОВ ТИМУР СЕРГЕЕВИЧ Товарищество с ограниченной ответственностью "EXPERT-ST" 2025.08.04 15:33:59 7692DF8BC8CFF4F6938678A064359E00EDE263EA **Подписано:** КЛЮКИНА МАРГАРИТА АФАНАСЬЕВНА Товарищество с ограниченной ответственностью "EXPERT-ST" 2025.08.04 15:36:35 609973CCBC1414AB820299ADAD5A41D491B49E28

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»