««Маңғыстау облысы, Жаңаөзен қаласы, Қызылсай ауылындағы 2 коммуналдық тұрғын үйге күрделі жөндеу»**»**
жұмыс жобасы бойынша

28.06.2022 ж. № REAL-0019/22

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫСШЫ:
«Жаңаөзен қалалық тұрғын-үй коммуналдық шаруашылық бөлімі»
мемлекеттік мекемесі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Корпорация Асыл-Строй» жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

ҚОСАЛҚЫ ЖОБАЛАУШЫ:
«Инвестиционная Консалтинговая группа «Cosmos Art»
жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

Шымкент қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Маңғыстау облысы, Жаңаөзен қаласы, Қызылсай ауылындағы 2 коммуналдық тұрғын үйге күрделі жөндеу» жұмыс жобасы үшін дайындалған осы сараптау қорытындысы **«Real Экспертиза»** ЖШС-мен берілді

«Real Экспертиза» ЖШС-нің рұқсатынсыз осы сараптамалық қорытындыны толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбейтуге және таратуға жол берілмейді.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ REAL-0019/22 от 28.06.2022 г.

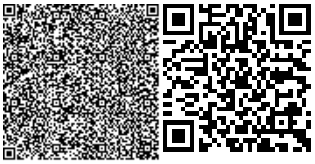
по рабочему проекту
««Капитальный ремонт 2-х муниципальных жилых домов в селе Кызылсай, Мангыстауской области, г.Жанаозен» **»**

ЗАКАЗЧИК:
«Государственное учреждение "Жанаозенский городской отдел жилищно-коммунального хозяйства»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью «Корпорация Асыл-Строй»

СУБПРОЕКТИРОВЩИК:
Товарищество с ограниченной ответственностью **«Инвестиционная Консалтинговая группа «Cosmos Art»**

г. Шымкент



ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное экспертное заключение по рабочему проекту **«Капитальный ремонт 2-х муниципальных жилых домов в селе Кызылсай, Мангыстауской области, г.Жанаозен» выдано** ТОО **«Real Экспертиза»**

Данное экспертное заключение не может быть полностью или частично воспроизведено, тиражировано и распространено без разрешения **ТОО «Real Экспертиза»**

1.НАИМЕНОВАНИЕ рабочий проект **«Капитальный ремонт 2-х муниципальных жилых домов в селе Кызылсай, Мангыстауской области, г.Жанаозен»**

Настоящее заключение выполнено согласно договора № REAL-0019 от 03.06.2022 года на экспертизу рабочего проекта между ТОО «Real Экспертиза», ТОО «Корпорация Асыл-Строй» и Государственное учреждение "Жанаозенский городской отдел жилищно-коммунального хозяйства».

2.ЗАКАЗЧИК: и Государственное учреждение "Жанаозенский городской отдел жилищно-коммунального хозяйства».

3.ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «Корпорация Асыл-Строй». город Шымкент (государственная лицензия I категории от 30 мая 2019 года № 14013440, выданная ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля города Шымкент»).

СУБПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная Консалтинговая группа «Cosmos Art». Государственная лицензия ГСЛ № 08411 от 16.02.2021 года. Особые условия действия лицензии - II категория.

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Государственные инвестиции.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1 Основание для разработки:

- Задание на проектирование, утвержденное заказчиком 24 апреля 2022 г.;
- Дефектный акт, утвержденное заказчиком 24 апреля 2022 г.;
- Техническое заключение от 28 февраля 2020 г., выполненное ТОО «ТТ-Сейт», по обследованию технического состояния муниципального жилого дома по адресу: Мангистауская область, город Жанаозен, село Кызылсай, улица К.Аманиязова, строение 64;

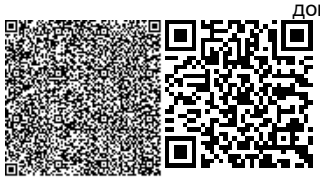
-Технический паспорт здания кадастровый номер 13:201:001:1721:1, инв.номер 23747(адрес: ул.Кадырбай Аманиязова, стр.63А);

-Технический паспорт здания кадастровый номер 13:201:001:1571:1, инв.номер 12323 (адрес: ул.Кадырбай Аманиязова, стр.64Б);

- Протокол собрания городского акимата г.Жанаозен за № 03-06/07 от 22.02.2022 г.;
- Договор №130-ГЗ от 16.11.2021г. о государственных закупках работ по разработке проектно-сметной документации;
- Дополнительное соглашение №01 от 25.03.2022 г. к договору о государственных закупках работ № 130-ГЗ от 16.11.2021г.

Письма Государственное учреждение "Жанаозенский городской отдел жилищно-коммунального хозяйства»:

-от 25 апреля 2022 года № 01-21-232 об источнике финансирования;
-от 25 апреля 2022 года № 01-21-233 о начале ремонтно-строительных работ;
-от 25 апреля 2022 года № 01-21-234 о расстоянии до полигона ТБО;



-от 24 июня 2022 года № 01-21-360 гарантийное письмо о получении экологических разрешительных документов по экологической оценке рабочего проекта до начала строительно-монтажных работ.

5.2. Цель и назначение объекта строительства

Капитальный ремонт 2-х муниципальных жилых домов в селе Кызылсай, Мангыстауской области, г.Жанаозен предусматривается с целью улучшения эксплуатационных характеристик здания для обеспечения нормальной деятельности и дальнейшей эксплуатации.

5.3. Существующее положение

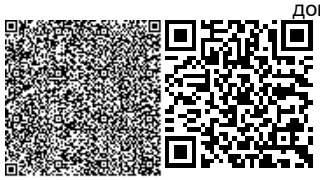
Здание жилого дома №64 (Литер Б) расположено на земельном участке площадью 0,4 га. в селе Кызылсай, города Жанаозен. Участок - прямоугольной формы с размерами сторон 100,0х40,0 м. Здание жилого дома 64 (литер Б) - одноэтажное, прямоугольной формы без подвала, размерами в плане 15,24х22,4м., высота помещений составляет 2,9 м. Жилой дом состоит из 4 квартир. Каждая квартира состоит из следующих помещений: две жилые комнаты, кухня, коридор, котельная. Вход в помещение котельной предусмотрен отдельный снаружи. Здание частично эксплуатируется по своему назначению. Из 4-х квартир эксплуатируется 1 квартира (квартира №2).

Здание жилого дома №63 (Литер А) расположено на земельном участке площадью 0,4 га. в селе Кызылсай, города Жанаозен. Участок - прямоугольной формы с размерами сторон 100,0х40,0 м. Согласно техническому паспорту на участке расположены два здания жилых домов 63А (литер А), 63А (литер Б). Данное заключение выдано только на жилой дом №63А (литер А). Обследуемое здание жилого дома 63А (литер А) - одноэтажное, прямоугольной формы без подвала, размерами в плане 15,24х22,4м, высота помещений составляет 2,9 м. Жилой дом состоит из 4 квартир. Каждая квартира состоит из следующих помещений: две жилые комнаты, кухня, коридор, котельная. Вход в помещение котельной предусмотрен отдельный снаружи. На момент технического обследования здание частично эксплуатируется по своему назначению. Из 4-х квартир эксплуатируются 2 квартиры (квартиры №1, №4).

<u>Конструктивные решения жилых домов</u>

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

- фундаменты - ленточные, монолитные железобетонные размером 400х800(h) мм
- стены и перегородки выполнены из камня-ракушечника толщиной 390 и 190мм соответственно.
- покрытие - деревянные балки.
- кровля - двухскатная из окрашенного профнастила по деревянным конструкциям и обрешеткам.
- двери: наружные - металлические; внутренние - деревявянные.
- окна - металлопластиковые со стеклопакетным заполнением.



- наружная отделка: утеплитель - минвата, декоративная штукатурка с покраской фасадной краской.
- внутренняя отделка: потолок - обшивка гипсокартонными листами, левкас, покраска водоэмульсионными составами; стены - штукатурка, левкас, покраска водоэмульсионными составами;
- полы - цементно-песчаная стяжка, линолеум.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Объект, подлежащий капитальному ремонту, расположен по адресу: село Кызылсай Мангыстауской области, г.Жанаозен.

Рисунок 1 – Ситуационная схема

Природно-климатические условия района участка строительства

Климат района относится к резко континентальному, с жарким сухим летом и холодной малоснежной зимой, со значительными амплитудами сезонных и суточных температур. Характеристика участка строительства:

Климатический район строительства - IV г;

Расчетная зимняя температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,92 - минус 17ºС;

Нормативная снеговая нагрузка - 50 кгс/м2;

Нормативная ветровая нагрузка - 48 кгс/м2;

Нормативная глубина промерзания грунта - 0,8 м;
Сейсмичность - 6 баллов.

6.2. Проектные решения

В рабочем проекте предусмотрено проведение капитального ремонта жилого дома №64Б согласно задания на проектирования, технического заключения по обследованию технического состояния здания и дефектного акта.

Согласно протокола собрания городского акимата г.Жанаозен за № 03-06/07 от 22.02.2022 г., а также дополнительного соглашения №01 от 25.03.2022 г. к договору о государственных закупках работ № 130-ГЗ от 16.11.2021г. проведение капитального ремонта к жилому дому №63А не требуется, т.к. категория технического состояния дома относится к аварийному, а также по экономическим соображением является не целесообразным.

6.2.1 Архитектурно-строительные решения

Уровень ответственности - II (нормальный) технически несложный (согласно Приказа Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 февраля 2015 года № 165 «Об утверждении Правил определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам» (с изменениями на 20.12.2016 г.);
Класс здания по функциональной пожарной опасности - Ф1.4 (согласно приложение 1. Технический регламент "Общие требования к пожарной безопасности")
Класс по конструктивной пожарной опасности здания - С0(согласно приложение 1). Технический регламент "Общие требования к пожарной безопасности")

Рабочим проектом по жилому дому №64Б предусмотрено:

- демонтажные работы согласно приведенной ведомости демонтажных работ в рабочем проекте;
-полная замена отмостки здания с соблюдением уклона;
-полная замена конструкции полов;
-замена внутренних деревянных дверных блоков;
-замена наружных металлических дверных блоков;
-замена окон из ПВХ;
-замена подоконных досок из ПВХ;
-утепление стены плитами из минваты согласно теплотехнического расчета;
-устройство крылец с пандусом;
-ремонт отделки внутренних помещений;
-обшивка фасада металлосайдингом;
-усиление стен затяжками;
-усиление фундамента ж/б обрамлением.

Технико-экономическое показатели

Таблица 1

№	Наименование	Ед.измерения	Показатель
1	Площадь застройки	м2	327,0
2	Общая площадь	м2	273,40
3	Строительный объем здания	м3	1112,0

Антикоррозионные мероприятия

Проектом предусмотрены мероприятия по защите строительных конструкций от коррозии в соответствии с требованиями СН РК 2.01-01-2013 "Защита строительных конструкций от коррозии". Окраску металлических конструкций производить масляной краской за 2 раза по слою грунтовки. Все деревянные элементы и изделия подлежат антисептированию.

6.2.2. Инженерное обеспечение, сети и системы
Внутренние сети водопровода и канализации

Общие данные: хоз.-питьевое водоснабжение - В1:

Чертежи марки ВК разработаны на основании:
- задания на проектирование;
- чертежей марки АС;
- техническое заключение по детальному обследованию;
- СП РК 4.01-101-2012 "Внутренний водопровод и канализация зданий".

Расчет систем холодного и горячего водоснабжения произведен в соответствии со СП РК 4.01-101-2012.

В проекте разработаны следующие системы:
- хозяйственно-питьевой В1;
- горячее водоснабжение Т3;
- канализация бытовая К1.

Водоснабжение здания - предусмотрено от существующих городских сетей водопровода и оборудуется системой хозяйственно-питьевого водопровода с подачей воды питьевого качества по СТ РК ГОСТ 51232-2003 на все нужды.

Система внутреннего водопровода принята тупиковой и присоединена к наружной сети диаметром Ø25 мм.

Все сети водопровода выполнены из полипропиленовых труб марки PP-R PN20 от фирмы "Firat Plastik". Сети водопровода выполнены из трубы Дн=25х4.2 мм, а на разводку до санитарных приборов также используются трубы Дн=20х3.4мм.

Трубопроводы водопровода прокладываются с уклоном i=0.002 в сторону ввода.

После монтажа систему подвергнуть испытанию на прочность и плотность гидравлическим способом.

Величина испытательного давления должна быть не менее 10 кгс/см2.

Горячее водоснабжение - Т3

Горячее водоснабжение принято от газовых водонагревателей установленных в топочных в каждой квартире.

Сети горячего водопровода выполнены из трубы Дн=25х4.2 мм, а на разводку до санитарных приборов также используются трубы Дн=20х3.4мм.

Трубопроводы водопровода прокладываются с уклоном i=0.002 в сторону нагревателей.

После монтажа систему подвергнуть испытанию на прочность и плотность гидравлическим способом.

Величина испытательного давления должна быть не менее 10 кгс/см2.

Бытовая канализация - К1

Система канализации здания принята бытовая для отведения сточных вод от санитарных приборов. Отвод сточных вод от санитарных приборов осуществляется самотеком в наружную канализационную сеть. Подключение предусмотрено к существующему канализационному трубопроводу.

Внутренние сети канализации выполнены из полиэтиленовых канализационных труб марки ПНД 110, ПНД 50 с фитингами по ГОСТ 22689.2-89.

Аэратор – воздушный канал канализации с клапаном, монтирующийся в определенных местах стока, регулировка воздушного давления внутри трубы.

Канализационный выпуск от здания предусматривается из чугунных труб Ø100 мм по ГОСТ 6942.3-89.

Канализационные выпуски из чугунных труб окрашиваются антикоррозийной окраской ГФ-021.

Испытание системы производить при установленной водозаборной арматуре.

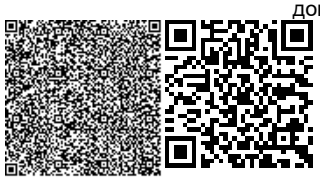
Примечание:

Испытание систем водопровода и канализации произвести согласно СН РК 4.01-02-2013, а также СП 40-102-2000, глава 8, пп 1-8.14 с составлением актов на скрытые работы наружного осмотра, актов на промывку и дезинфекцию водопроводов, установленных в соответствии выполненных работ по проекту, акта входного контроля качества труб и соединительных деталей.

Все системы водопровода и канализации монтировать согласно инструкции по применению труб и паспортов оборудования, а также "Инструкции по проектированию и монтажу сетей водоснабжения и канализации из пластмассовых труб" СН РК 4.01-05.2002.

Монтаж и приемку санитарно-технических устройств вести в соответствии с требованиями СН РК 4.01-02-2013 "Внутренние санитарно-технические системы" и СН РК 4.01-05-2002 "Инструкция по проектированию и монтажу сетей водоснабжения и канализации из пластмассовых труб".

Гидравлическое испытание системы производить при установленной водозаборной арматуре.



Основные показатели по системе водоснабжения

Таблица 2

Наименование системы	Потребный напор на вводе, м	Расчетный расход				Устан. мощность электродвигателей, кВт	Примечание
		м3/сут	м3/час	л/сек	При пожаре, л/сек		
		на хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды жилой части					
В1	Нх.п. =10.0 м.	1.920	0.080	0.120			Расход водопотребления дан на одну квартиру
Т3 в т. ч.		1.440	0.060	0.090			
К1		1.920	0.080	0.120			

Отопление и Вентиляция

Рабочий проект "Капитальный ремонт 2-х муниципальных жилых домов в селе Кызылсай Мангыстауской области, г.Жанаозен" разработан на основании следующих документов:

- задания на проектирования;
- архитектурно-строительных чертежей;
- СН РК 4.02-01-2011 "Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха";
- СП РК 4.02-101-2012 "Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха";
- СН РК 2.04-21-2004* "Энергопотребление и тепловая защита гражданских зданий";

Расчетная температура наружного воздуха для проектирования отопления:

- холодный период года -tH -14,9°С (для отопления),

Параметры теплоносителя в системе отопления 80-60°С; теплоноситель - вода.

Отопление

Параметры внутреннего воздуха принято в соответствии с нормами на проектирование жилых домов.

Проектом предусматривается устройство системы отопления помещений дома - радиаторное. Теплоносителем есть горячая вода с параметрами 80/60 °С от газового отопительного котла фирмы Ferroli Fortuna F10, мощностью 5 кВт.

Система отопления - горизонтальная двухтрубная.

Отопительных приборов приняты биметаллические радиаторы Varmega Bimega тип BIM-500/100. На каждом приборе предусмотрен термостатический вентиль и кран Маевского.

Трубопроводы системы отопления - из полипропиленовых труб, армированная сваренным алюминием фирмы "VALTEC".

Горизонтальные подводки к отопительным приборам из полипропиленовых труб прокладываются в подготовке пола. Трубопроводы, которые проходят через строительные конструкции, прокладываются в гильзах.

Крепление трубопроводов вести по типовым чертежам серии 4.904-69.

Монтаж и приемку отопления вести в соответствии с требованиями СП РК 4.01-102-2013 и СН РК 4.01-02-2013 "Внутренние санитарно-технические системы".

Вентиляция

В жилом доме предусмотрена вытяжная вентиляция с естественным побуждением.

Приточная вентиляция от окон и фрамуг во все помещениях.

Транзитные металлические воздуховоды покрыть огнезащитным составом толщиной покрытия 0.8мм. Толщина листовой стали, для конструкций воздуховодов должна быть не менее 0.8мм.

Воздуховоды приняты из тонколистовой оцинкованной стали по ГОСТ 14918-80*.

Указания к монтажу и наладке

Монтаж и пуско-наладочные работы систем отопления производить в соответствии с требованиями СП РК 4.01-102-2013 и СН РК 4.01-02-2013 "Внутренние санитарно-технические системы".

Крепление трубопроводов вести по типовым чертежам серии 4.904-69.

Для прохода через строительные конструкции предусмотреть гильзы. Зазор между гильзой и трубопроводом заделать легким водонепроницаемым материалом с нормируемым пределом огнестойкости.

Крепление тепловой изоляции на трубопроводах выполнить в соответствии с рекомендациями фирм-производителей тепловой изоляции. При монтаже швы тепловой изоляции тщательно загерметизировать изоляционным материалом.

Таблица основных показателей по отоплению и вентиляции

Таблица 3

Наименования здания	Объем м3	Периоды года, toC	Расход тепла, Вт/ккал/час				Устан. мощность эл..дв. кВт
			На отопление	На вентиляцию	На гор.водоснабж	Общий	
	1112		12715 (10935)			12715 (10935)	

Электрооборудование и электроосвещение

Электроосвещение

Проект электроосвещения разработан в соответствии с нормативными документами.

Проектом предусмотрено рабочее освещения -220В;

Щиты освещения приняты фирмы IEK навесного исполнения, степень защиты которых соответствует условиям эксплуатации и назначению помещений.

Групповая сеть освещения принята трех- (L, N, PE) проводная) и выполнена по допустимым токовым нагрузкам в соответствии токам защитных аппаратов и проверена на допустимую потерю напряжения. Групповые сети освещения выполняются: кабелями ВВГнг(А)-LS, прокладываемых скрыто в гофрированной трубе.

Заземление в осветительной сети предусмотрено присоединением к нулевому защитному проводу "РЕ" и обеспечивает безопасность персонала при прикосновении к оборудованию, оказавшемуся под напряжением вследствие нарушения изоляции или обрыва провода при эксплуатации.

Силовое электрооборудование

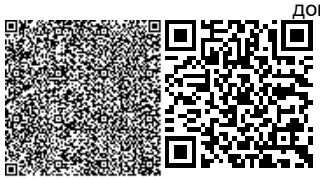
Электроснабжение здания осуществляется от ЩУР-3/8 с электронным многотарифным счетчиком. Напряжение питающей трехфазной сети 380В при глухозаземленной нейтрали.

Использована трехпроводная сеть для однофазных электроприемников.

Электроприемники здания получают электроэнергию от вводно распределительных панелей. Расчетные сечение кабелей и номинальные токи аппаратов защиты и коммутации выбраны исходя из установленной мощности и режимов работы электроприемников.

Для розеточной сети предусмотрены выделенные однофазные трехпроводные электрические группы с глухозаземленной нейтралью напряжением 220В, 50Гц, выполняемые кабелем ВВГнг(А)-LS-3х2,5, защищаемые устройствами защитного отключения. Прокладку кабелей выполнить в гофрированных трубах, скрыто.

Заземление и защитные меры безопасности электроустановок выполняются в соответствии с требованиями ПУЭ РК 2015г. Открытые проводящие части светильников, нормально не находящиеся под напряжением необходимо присоединять к нулевому защитному проводнику. На вводе в здание необходимо выполнить систему уравнивания потенциалов путем объединения проводящих частей (очаг повторного искусственного заземления, основной заземляющий зажим, стальные трубы коммуникаций здания, металлические части строительных конструкций, системы отопления, вентиляции). Такие проводящие части соединяются между собой на вводе в здание. Очаги повторного заземления присоединяются к главной заземляющей шине ВРУ стальной полосой 40х4, в питающей и распределительной сети прокладывается дополнительный третий проводник (в однофазной сети). Присоединение заземляющих и нулевых защитных проводников к частям оборудования, подлежащего заземлению должно быть выполнено сваркой или болтовым соединением.



6.3 Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных и взрывопожароопасных ситуаций

Противопожарные мероприятия предусмотрены в соответствии с требованиями СН РК 2.02-01-2019, СП РК 2.02-101-2014 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

Степень огнестойкости здания – II.

Класс по функциональной пожарной опасности – Ф1.4.

6.4. Оценка соответствия проекта санитарным правилам и гигиеническим нормам

Проект разработан в соответствии с требованиями следующих норм и правил:

-«Санитарно-эпидемиологические требования к зданиям и сооружениям производственного назначения» утвержденные приказом Министр здравоохранения Республики Казахстан от 3 августа 2021 года № ҚР ДСМ-72;

-«Санитарно-эпидемиологические требования по установлению санитарно-защитной зоны производственных объектов, являющихся объектами воздействия на среду обитания и здоровье человека», утвержденные приказом и.о. Министра здравоохранения Республики Казахстан от 11 января 2022 года № ҚР ДСМ-2;

- «Гигиенический норматив к физическим факторам, оказывающим воздействие на человека», утвержденный приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 февраля 2015 года № 169;

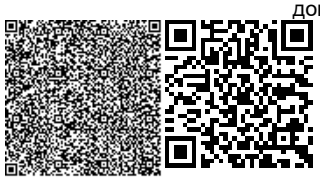
- Санитарные правила «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям труда и бытового обслуживания при строительстве, реконструкции, ремонте и вводе, эксплуатации объектов строительства», утвержденные Приказом Министра здравоохранения Республики Казахстан от 16.06.2021 года № ҚР ДСМ-49 и «Санитарно-эпидемиологические требования к сбору, использованию, применению, обезвреживанию, транспортировке, хранению и захоронению отходов производства и потребления», утвержденные Приказом и.о. Министра здравоохранения Республики Казахстан от 25 декабря 2020 года № ҚР ДСМ-331/2020.

6.5 Организация строительства

Проект разработан на основании технического задания на проектирование в соответствии с требованиями: - СН РК 1.03-00-2011 «Строительное производство. Организация строительства предприятий, зданий и сооружений» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 08.09.2020 г.).

Проект организации строительства содержит основные положения по организации работ: краткие характеристики строительной площадки, конструктивные решения объекта, производственно-хозяйственные характеристики района строительства, методы организации и производства работ. Разработаны мероприятия по охране окружающей среды.

В проекте представлены таблица потребности в основных строительных машинах и механизмах.



Охрана труда и техника безопасности на строительстве обеспечивается средствами индивидуальной защиты, мероприятиями по коллективной защите работающих, санитарно-бытовыми помещениями и устройствами, а также, соблюдением правил и требований по технике безопасности при производстве работ и мероприятиями по электро-пожарной безопасности, с соблюдением требований СН РК 1.03-05-2011 «Охрана труда и техника безопасности в строительстве»;

Согласно письму заказчика начало строительства объекта планируется в сентябре 2022 года.

6.6 Сметная документация

Сметная документация разработана в соответствии с Нормативным документом по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан, утвержденным приказом Комитета по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства Министерства по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 14 ноября 2017 года № 249-нқ, на основании государственных сметных нормативов, задания на проектирования и принятых проектных решений.

Сметная стоимость строительства подлежит утверждению заказчиком в соответствии с Правилами утверждения проектов (технико-экономических обоснований и проектно-сметной документации), предназначенных для строительства объектов за счет бюджетных средств и иных форм государственных инвестиций, утвержденными приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 2 апреля 2015 года № 304 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 10632), и является основанием для определения лимита средств заказчика (инвестора) на реализацию объектов строительства в соответствии с пунктом 14 Нормативного документа по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан.

Сметная стоимость строительства подлежит утверждению заказчиком в установленном законодательством порядке.

Сметная документация составлена ресурсным методом с использованием программного комплекса АВС (редакция 2022.5) от 16.05.2022 г. по выпуску сметной документации в текущих ценах 2022 года.

При составлении смет использованы:

сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на строительные работы, ЭСН РК 8.04-01-2015 изменения и дополнения, выпуски 2022 год;

сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на монтажные работы, ЭСН РК 8.04-02-2015 изменения и дополнения, выпуски 2022 год;

сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на ремонтно-строительные работы, ЭСН РК 8.05-01-2015 изменения и дополнения, выпуски 2022 год;

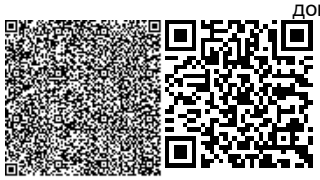
сборники сметных цен в текущем уровне 2022 года на строительные материалы, изделия и конструкции, ССЦ РК 8.04-08-2021, 2022 год;

сборники сметных цен в текущем уровне 2022 года на инженерное оборудование объектов строительства, ССЦ РК 8.04-09-2021, 2022 год;

сборник сметных цен в текущем уровне 2022 года на эксплуатацию строительных машин и механизмов, СЦЭМ РК 8.04-11-2021, 2022 год;

сборник тарифных ставок в строительстве, СТС РК 8.04-07-2021 на 2022 год;

сборник сметных цен в текущем уровне 2021 года на перевозку грузов для строительства, СЦПГ РК 8.04-12-2021, на 2022 год;



сборники укрупненных показателей сметной стоимости конструктивов и видов работ (МАФ) УСН РК 8.02-03-2021, на 2022 год;

перечень оборудования, материалов и изделий, с приложением прайс-листов, наименования которых с соответствующими техническими характеристиками отсутствуют в действующей нормативной базе, утвержденный ГУ «Жанаозенский городской отдел жилищно-коммунального хозяйства» 28.06.2022 года, согласно пункту 9.3.14 СН РК 1.02-03-2011, пунктам 61, 62, 65, 66, 67 Нормативного документа по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан, (приказ КДС и ЖКХ МИР РК от 14 ноября 2017 года №249-нқ).

В сметной стоимости строительства учтены дополнительные затраты:

накладные расходы, определенные в соответствии с Нормативным документом по определению величины накладных расходов и сметной прибыли в строительстве (приложение 2 к приказу от 14 ноября 2017 года № 249-нқ);

сметная прибыль в размере 8 % от суммы прямых затрат и накладных расходов (п. 20, приложение 2 к приказу от 14 ноября 2017 года № 249-нқ);

средства на непредвиденные работы и затраты в размере 2% от стоимости строительно-монтажных работ по главам 1-9 сметного расчета стоимости строительства (п. 85, приложение 1 к приказу от 14 ноября 2017 года № 249-нқ);

средства на временные здания и сооружения согласно НДЗ РК 8.04-05-2015;

дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время НДЗ РК 8.04-06-2015.

Сметная стоимость строительства определена в ценах 2022 года. Налог на добавленную стоимость (НДС) принят в размере, устанавливаемом законодательством Республики Казахстан на период, соответствующий периоду строительства, от сметной стоимости строительства.

Основные экономические показатели

Таблица 4

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели	
			Заявленные	Рекомендуемые к утверждению
1	2	3	4	5
1	Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2022 года, в том числе: СМР, оборудование, прочие	млн.тенге	98,701 77,923 1,658 19,120	84,330 69,186 1,958 13,186

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

7.1 Оценка принятых решений

В соответствии с Правилами определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам, утвержденным приказом Министерства национальной экономики Республики

Казахстан от 28.02.2015 года №165 (с изменениями), разработчиком проекта установлен II (нормальный) уровень ответственности, технически несложный.

Рабочий проект разработан в соответствии с требованиями задания на проектирование, акта обследования и дефектного акта в соответствии требований СН РК 1.04-26-2011* «Реконструкция, капитальный и текущий ремонт жилых и общественных зданий».

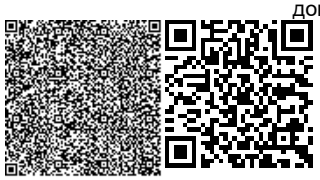
Состав и комплектность представленной части рабочего проекта соответствуют требованиям СН РК 1.04-01-2002 «Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий».

Конструктивные решения разработаны в соответствии с требованиями СН РК 5.01-02-2013 «Основания зданий и сооружений», СП РК 5.01-102-2013 «Основания зданий и сооружений», СП РК 2.03-30-2017* «Строительство в сейсмических зонах».

Проектные решения разделов «Отопление и вентиляция» и «Водоснабжение и канализация» соответствуют требованиям СН РК 1.04-26-2011 «Реконструкция, капитальный и текущий ремонт жилых и общественных зданий», СН РК 3.02-07-2014 «Общественные здания и сооружения», СН РК 4.02-01-2011, СП РК 4.02-101-2012 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха», СН РК 4.01-02-2011, СП РК 4.01-101-2012 «Внутренний водопровод и канализация зданий и сооружений», СН РК 4.01-05-2002 «Инструкция по проектированию и монтажу сетей водоснабжения и канализации из пластмассовых труб».

Проектные решения по электротехнической части соответствуют требованиям ПУЭ РК «Правила устройства электроустановок», СП РК 2.04-104-2012 «Естественное и искусственное освещение», СП РК 4.04-106-2013 «Электрооборудование жилых и общественных зданий. Правила проектирования». Проектные решения по системам связи и сигнализации соответствуют требованиям ПУЭ РК «Правила устройства электроустановок», СН РК 2.02-02-2012 «Пожарная автоматика зданий и сооружений», СП РК 2.02-104-2014 «Оборудование зданий, помещений и сооружений системами автоматической пожарной сигнализации, автоматическими установками пожаротушения и оповещения людей о пожаре».

Проектные решения не противоречат требованиям санитарных правил «Санитарно-эпидемиологические требования к административным и жилым зданиям» утвержденные Приказом Министра здравоохранения Республики Казахстан от 26 октября 2018 года № ҚР ДСМ-29, "Санитарно-эпидемиологические требования к водоисточникам, местам водозабора для хозяйственно-питьевых целей, хозяйственно-питьевому водоснабжению и местам культурно-бытового водопользования и безопасности водных объектов" утверждённый Приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 16 марта 2015 года № 209, "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям труда и бытового обслуживания при строительстве, реконструкции, ремонте и вводе, эксплуатации объектов строительства" утвержденные приказом Министра здравоохранения Республики Казахстан от 16 июня 2021 года № ҚР ДСМ – 49.



Раздел «Организация строительства» разработан в необходимом объеме, в соответствии с заданием на проектирование, исходными данными и нормативными требованиями.

Сметная документация разработана в соответствии с Государственным нормативом по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан, утвержденным приказом Комитета по делам строительства, жилищно-коммунального хозяйства Министерство по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 14 ноября 2017 года №249-нқ, на основании государственных сметных нормативов и принятых проектных решений.

Материалы и оборудование, используемое для строительства, должны быть сертифицированы, и соответствовать стандартам Республики Казахстан.

Принятые решения, с учетом внесения изменений по п.7.1, соответствуют государственным нормативным требованиям по санитарной, противопожарной, производственной безопасности, функциональному назначению объекта.

Основные экономические показатели

Таблица 5

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели	
			Заявленные	Рекомендуемые к утверждению
1	2	3	4	5
1	Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2022 года, в том числе: СМР, оборудование, прочие	млн.тенге	98,701 77,923 1,658 19,120	84,330 69,186 1,958 13,186
2	Продолжительность строительства	месяц	3,0	3,0

8. ВЫВОДЫ

8.1 С учетом внесенных по замечаниям и предложениям экспертизы изменений и дополнений рабочий проект «Капитальный ремонт 2-х муниципальных жилых домов в селе Кызылсай, Мангыстауской области, г.Жанаозен» соответствует требованиям законодательных актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется к утверждению в установленном порядке со следующими основными технико-экономическими показателями:

1.Общая сметная стоимость строительства в текущих
на ценах 2022 гг.; 84,330 млн.тенге
в том числе: СМР, 69,186 млн.тенге
оборудование 1,958 млн.тенге

прочие 13,186 млн.тенге
2. Продолжительность строительства 3,0 месяца

8.2 Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована ГУ «Жанаозенский городской отдел жилищно-коммунального хозяйства» в соответствии с условиями трехстороннего договора №REAL-0019 от 03.06.2022 года.

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

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

8.5 Заказчику до начала СМР получить экологические разрешительные документы по экологической оценке рабочего проекта «Капитальный ремонт 2-х муниципальных жилых домов в селе Кызылсай, Мангыстауской области, г.Жанаозен». О получении указанных документов официально уведомить ТОО «REAL Экспертиза».

8. ТҰЖЫРЫМДАР

8.1 Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Маңғыстау облысы, Жаңаөзен қаласы, Қызылсай ауылындағы 2 коммуналдық тұрғын үйге күрделі жөндеу» жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын нормативтік құқықтық актілер мен мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келетіндіктен, белгіленген тәртіпте төмендегі негізгі техникалық экономикалық көрсеткіштерімен бекітуге ұсынылады:

1. Құрылыстың 2022 жж ағымдағы бағалардағы жалпы сметалық құны; 84,330 млн.теңге
Оның ішінде: құрылыс-монтаж жұмыстары; 69,186 млн.теңге
құрал-жабдықтар 1,958 млн.теңге
тағы басқалар 13,186 млн.теңге
2. Құрылыс ұзақтығы 3,0 ай

8.2 Осы сараптамалық қорытынды 03.06.2022 жылғы № REAL-0019 үш жақты шарттың талаптарына сәйкес «Жаңаөзен қалалық тұрғын-үй коммуналдық шаруашылық бөлімі» мемлекеттік мекемесі кепілдік берген тапсырыс беруші жобалау үшін бекіткен бастапқы материалдарды (деректерді) ескере отырып орындалды.

8.3 Бекітуге ұсынылған және жұмыс өндірісіне берілген кезде жұмыс жобасы оның осы сараптама қорытындысына сәйкестігі тексерілуі тиіс.

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

8.5 Тапсырыс беруші құрылыс-монтаждау жұмыстары басталғанға дейін, «Маңғыстау облысы, Жаңаөзен қаласы, Қызылсай ауылындағы 2 коммуналдық тұрғын үйге күрделі жөндеу» жұмыс жобасын экологиялық бағалау бойынша экологиялық рұқсат беру құжаттарын алу керек. Аталған құжаттарды алғаны туралы «REAL Экспертиза» ЖШС-не ресми түрде хабарлау қажет.

Ссылка на окончательную редакцию документации

(нажмите на данную ссылку или отсканируйте QR-код).

Нурымбетов А.У.

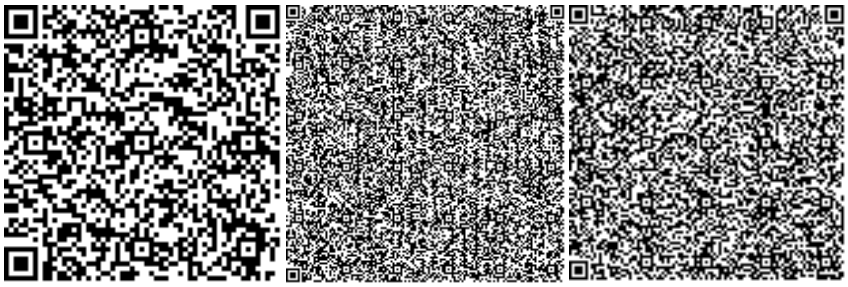
Эксперт

ТОО «REAL Экспертиза»

Ибрагимов С.Ж.

Эксперт

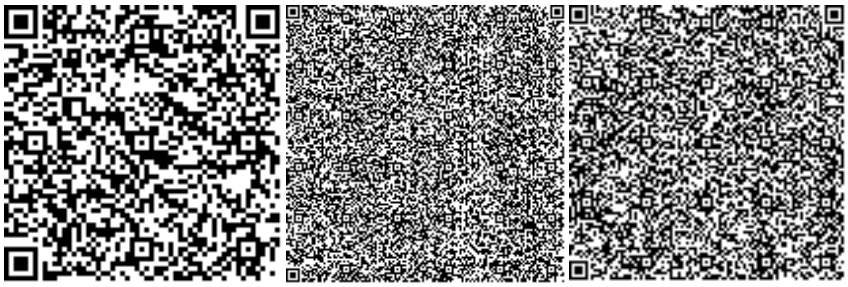
ТОО «REAL Экспертиза»



Баймаханова Г.М.

Эксперт

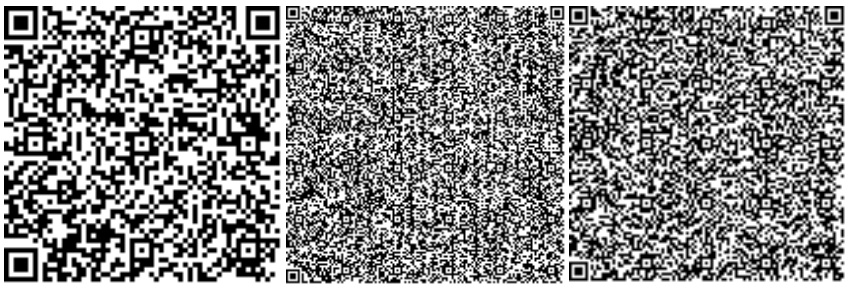
ТОО «REAL Экспертиза»



Абдулаева А.Е.

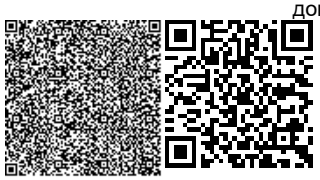
Эксперт

ТОО «REAL Экспертиза»

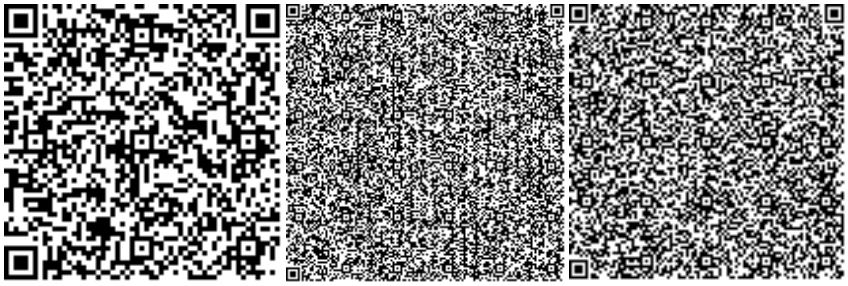


Куттыбаев Ш.С.

Эксперт



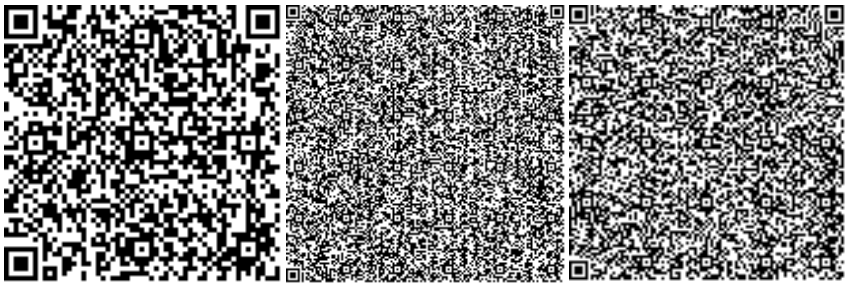
ТОО «REAL Экспертиза»



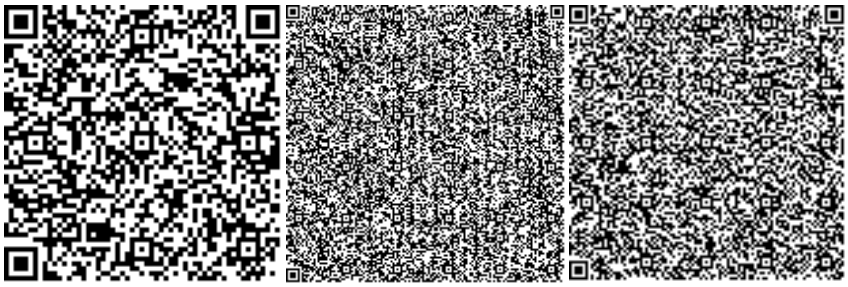
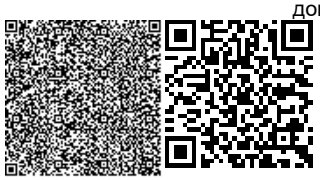
Абильмаженов Т.Ш.

Эксперт

ТОО «REAL Экспертиза»



Кучкинбаев К.С.

Директор

ТОО «REAL Экспертиза»