«БҚО Орал қ. Орал – Атырау, Орал – Саратов трассалары аралығындағы ықшам аудандағы 9 қабатты 180 пәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеу»
жұмыс жобасы бойынша
22.02.2022 ж. № 04-0034/22
(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫСШЫ:
«Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ,
Нұр-Сұлтан қаласы

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Orda Capital AST» ЖШС,
Нұр-Сұлтан қаласы

Ақтөбе қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«БҚО Орал қ. Орал – Атырау, Орал – Саратов трассалары аралығындағы ықшам аудандағы 9 қабатты 180 пәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеу» жұмыс жобасы бойынша осы сараптама қорытындысы «Мемсараптама» РМК Ақтөбе және Батыс Қазақстан облыстары бойынша филиалымен берілді.

«Мемсараптама» РМК Ақтөбе және Батыс Қазақстан облыстары бойынша филиалының рұқсатынсыз осы сараптама қорытындыны толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбейтуге және таратуға жол берілмейді.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 04-0034/22 от 22.02.2022 г.

(положительное)

по рабочему проекту

«Капитальный ремонт 9-ти этажного 180 квартирного жилого дома в микрорайоне между трассами Уральск-Атырау, Уральск-Саратов г.Уральска ЗКО»

ЗАКАЗЧИК:
АО «Казахстанская Жилищная Компания»,
город Нур-Султан

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «Orda Capital AST»,
город Нур-Султан

город Актобе

ПРЕДИСЛОВИЕ

Настоящее экспертное заключение по рабочему проекту **«Капитальный ремонт 9-ти этажного 180 квартирного жилого дома в микрорайоне между трассами Уральск-Атырау, Уральск-Саратов г.Уральска ЗКО»** выдано филиалом РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям.

Данное экспертное заключение не может быть полностью или частично воспроизведено, тиражировано и распространено без разрешения филиала РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям.

1. НАИМЕНОВАНИЕ: рабочий проект «Капитальный ремонт 9-ти этажного 180 квартирного жилого дома в микрорайоне между трассами Уральск-Атырау, Уральск-Саратов г. Уральска ЗКО».

Настоящее заключение выполнено в соответствии с договором от 30 ноября 2021 года № 01-1961 и дополнительным соглашением к нему от 3 февраля 2022 года между РГП «Госэкспертиза» и АО «Казахстанская Жилищная Компания».

2. ЗАКАЗЧИК: Акционерное общество «Казахстанская Жилищная Компания», г. Нур-Султан.

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «Orda Capital AST», г. Нур-Султан (государственная лицензия от 6 января 2020 года 11ГСЛ-КР №003857, II категория).

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: негосударственные инвестиции.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1 Основание для разработки:

задание на проектирование от 7 октября 2021 года, утвержденное заместителем Председателя Правления АО «Казахстанская Жилищная Компания» Шабдарбаевым А.Т.;

технический паспорт от 21 января 2019 года на здание многоквартирного жилого дома по адресу г. Уральск, п. Зачаганский, мкр. «Арман», ул. Мурата Мункеулы, дом 108/5;

техническое заключение по результатам обследования строительных конструкций здания многоквартирного жилого дома по адресу г. Уральск, п. Зачаганский, мкр. «Арман», ул. Мурата Мункеулы, дом 108/5, выполненное ТОО «АСП-Экс» в июле 2021 года (свидетельство об аккредитации от 17 марта 2020 года № KZ26VWC00001776, аттестат эксперта №KZ16VJE00043656 от 24 августа 2015 года);

дефектный акт на капитальный ремонт здания многоквартирного жилого дома по адресу г. Уральск, п. Зачаганский, мкр. «Арман», ул. Мурата Мункеулы, дом 108/5, утвержденный заместителем Председателя Правления АО «Казахстанская Жилищная Компания» Шабдарбаевым А.Т.;

письмо АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 25 января 2022 года № 26-09/876, о расстоянии транспортировки строительного мусора;

письмо АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 15 ноября 2021 года № 26-29/19383, об источнике финансирования капитального ремонта;

письмо АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 21 января 2022 года № 26-09/741, о сроке начала капитального ремонта.

5.2 Перечень документации, представленной на экспертизу:

паспорт рабочего проекта;
общая пояснительная записка;
рабочие чертежи разделов АС, АР, ВК;
проект организации строительства;
сметная документация.

5.3 Цель и назначение объекта строительства

Рабочий проект «Капитальный ремонт 9-ти этажного 180 квартирного жилого дома в микрорайоне между трассами Уральск-Атырау, Уральск-Саратов г. Уральска ЗКО» разработан на основании задания на проектирование, утвержденного заказчиком.

Необходимость капитального ремонта подтверждена техническим заключением по результатам обследования строительных конструкций здания многоквартирного жилого дома, выполненное ТОО «АСП-Экс» в июле 2021 года.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Здание многоквартирного жилого дома расположено в юго-западной части города Уральска по адресу: п. Зачаганский, мкр. «Арман», ул. Мурата Мункеулы, дом 108/5.

Природно-климатические условия района строительства

Климатический подрайон (СП РК 2.04-01-2017*) – IIIB.

Нормативный вес снегового покрова – 70 кгс/м^2.

Нормативное ветровое давление – 38 кг/м^2.

Расчетная температура наружного воздуха (СН РК 2.04-21-2004*) – минус 29,6 ºС.

Абсолютный минимум температур минус 43°С.

Абсолютный максимум температур + 42°С.

Нормативная глубина промерзания грунта – 1,6 м.

Ветры в течение года преимущественно восточные и юго-восточные; преобладающая скорость 3-6 м/с.

6.2 Проектные решения

6.2.1 Архитектурно-планировочные решения

Раздел архитектурно-планировочные решения рабочего проекта «Капитальный ремонт 9-ти этажного 180 квартирного жилого дома в микрорайоне между трассами Уральск-Атырау, Уральск-Саратов г. Уральска ЗКО» разработан на основании:

задания на проектирование, выданного заказчиком рабочего проекта;

дефектного акта, утвержденного заказчиком;

технического заключения по результатам обследования строительных конструкций 9-ти этажного 180-ти квартирного жилого дома, расположенного в микрорайоне между трассами Уральск-Атырау, Уральск-Саратов, города Уральск Западно-Казахстанской области, выданного ТОО «АСП-Экс» в 2021 году (для оценки объемов ремонтных работ и дальнейшей безопасной эксплуатации).

Согласно заданию на проектирование, требуется разработать проектно-сметную документацию по усилению и ремонтно-восстановительным работам жилого дома, расположенного по адресу: г. Уральск, мкр «Арман», ул. Мурата Мункеулы, д.108/5, с учетом выданных выводов и рекомендаций в Техническом заключении по обследованию строительных конструкций жилого дома.

Существующее положение

Жилой дом представляет собой объект из пяти сблокированных блоков, имеющих Г-образную с выступами форму в плане, 5-ти подъездное, 9-ти этажное здание с чердачным и подвальным этажом, сложной конфигурации в плане с общими размерами по осям – 45,20х90,20 (м). Вход в жилую зону блоков осуществляется со стороны внутреннего дворового пространства. Дополнительные входы в жилые блоки отсутствуют, вход в помещения техподполья осуществляется через обособленный вход на уровне отметки -0,900.

Высота подвала – 2,25 м (от пола до потолка).

Высота 1 этажа – 2,8 м (от пола до потолка).

Высота типового этажа – 2,8 м (от пола до потолка).

Высота чердачного этажа - от 1,95 м (от пола до потолка).

Количество квартир – 180 шт.

Согласно техническому паспорту, обследуемый жилой дом 2018 года постройки.

Высота здания от уровня пола 1-го этажа до парапета – 30,10 м.

Согласно предоставленному проекту, продолжительность непрерывной инсоляции для жилых комнат составляет от 5,0 до 7,0 часов.

Проектные решения

Проектом капитального ремонта предусмотрены следующие виды работ:

Подвал

в тепловом узле устройство звукоизоляции потолка из жидкого полиуретана;

в помещении теплового пункта устройство дренажного приямка 500х500х800(h) с перекрытием металлической решеткой;

1-й этаж

демонтаж/монтаж покрытия козырьков световых приямков и входа в подвал из профлиста;

бетонирование зазора между лестничным маршем и стеной на 1-ом этаже 3-го подъезда;

устройство покрытия крылец из тротуарных цементных плиток;

2-9-й этажи

пробивка в квартирах отверстий по месту в вентшахтах с установкой вентрешеток в количестве 630 шт.;

монтаж ГКЛВ по системе «Кнауф» с установкой люков 300х300 мм;

Технический этаж

вывод канализационных стояков на кровлю;

Кровля

демонтаж/монтаж вентиляционных зонтов с 100% заменой на новые;

вывод существующих канализационных стояков на 500 мм выше кровли;

Фасады

демонтаж/монтаж лицевой кладки с отметки – 0,065 до отметки +26,960;

демонтаж/монтаж окон, витражей, в том числе замена 30% витражей на новые;

демонтаж/монтаж тротуарной плитки пандусов, ступеней, площадок входов;

демонтаж/монтаж бетонной отмостки по всему периметру жилого дома;

утепление ж/б колонн и ригелей минеральной ватой ПЖ-100;

утепление оконных проемов по периметру минеральной ватой ПП80;

демонтаж/монтаж оконных сливов из оцинкованной стали толщ.0,7 мм;

монтаж закладных деталей с металлическим уголком для опирания облицовочного силикатного кирпича;

устройство продухов в облицовочном слое для проветривания пространства воздушного зазора;

демонтаж/монтаж линолеума, прослойки из клеящего состава, стяжки из сухих смесей в помещениях гостиных, спален, кухонь, коридоров;

монтаж напольной керамической плитки, стяжки из ЦПР, гидроизоляции на балконах 9-го этажа;

монтаж напольной керамической плитки, стяжки из ЦПР в тамбурах.

Таблица № 6.1

Основные технические показатели жилого дома

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм	Количество
1.	Этажность здания	этаж	9
2.	Площадь застройки	м^2	1965,91
3.	Общая площадь жилого здания	м^2	15063,69
4.	Общая площадь квартир	м^2	10465,22
5.	Жилая площадь квартир	м^2	5785,52
6.	Строительный объем здания	м^3	57109,8
7.	Количество квартир	шт.	180

6.2.2 Архитектурно-строительные решения

Существующее положение

Существующее здание жилого дома – девятиэтажное, каркасное, с техническим этажом и подпольем, расположено по адресу: ЗКО, г. Уральск, п. Зачаганский, мкр. «Арман», ул. Мурата Мункеулы, дом 108/5.

Здание 9-ти этажного 180 квартирного жилого дома состоит из пяти подъездов и четырех секций. Год постройки – 2018.

Уровень ответственности здания – II.

Степень огнестойкости – II.

Конструктивная схема – рамно-связевая. Здание разделено деформационными швами: между второй и третьей секцией, между третьей и четвертой секцией.

На момент обследования здание эксплуатируется.

Техническое заключение по обследованию конструкций здания жилого дома выполнено ТОО «АСП-Экс» в июле 2021 года.

По данным технического заключения по результатам обследования и оценки технического состояния строительных конструкций здания установлены состояния существующих конструкций:

фундаменты – монолитная железобетонная плита толщиной 800 мм, деформаций не обнаружены, находятся в работоспособном состоянии;

колонны – монолитные железобетонные, класс бетона В20, дефектов не обнаружено, находятся в работоспособном состоянии;

ригели – монолитные железобетонные, класс бетона В20; обнаружены трещины в защитном слое бетона в растянутой зоне, незначительные прогибы, находятся в работоспособном состоянии;

наружные стены (заполнение) – газоблок, обнаружено некачественное заполнение швов кладки и элементов железобетонного каркаса, что приводит к образованию конденсата, находятся в удовлетворительном состоянии;

внутренние стены – газоблок, отсутствуют дефекты и повреждения, находятся в удовлетворительном состоянии;

перегородки – кирпичные, газоблок, отсутствуют дефекты и повреждения, находятся в удовлетворительном состоянии;

междуэтажное перекрытие и покрытие – монолитная железобетонная плита, класс бетона В20; плиты перекрытий подвального этажа усилены при помощи установки стальных опорных стоек во время строительства жилого дома; отсутствуют дефекты, находятся в работоспособном состоянии;

лестницы – сборные железобетонные лестничные марши и монолитные железобетонные площадки, обнаружено разрушение монолитного шва между маршем и лифтовой шахтой, находятся в работоспособном состоянии;

крыша – плоская, кровля из рулонных материалов, обнаружено отсутствие фартука парапета, лестничной клетки, находится в удовлетворительном состоянии;

крыльца – бетонные, обнаружено частичное отсутствие облицовочной плитки покрытия площадки, ступеней, находятся в неудовлетворительном состоянии;

козырьки – металлические конструкции, обнаружено отсутствие герметичности в местах примыкании фартуков к стене здания, находятся в удовлетворительном состоянии;

балконы – монолитная железобетонная плита, ограждение из металлических конструкций, обнаружены значительные повреждения в виде следов увлажнения на нижней плоскости плиты, нарушения примыкания рулонной кровли козырьков балконов девятого этажа к стене, находятся в неудовлетворительном состоянии;

отмостка – бетонная, наблюдается просадка, контруклон, ширина не соответствует проектной, находится в неудовлетворительном состоянии.

Проектные решения

Согласно заданию на проектирование, техническому заключению по обследованию конструкций здания жилого дома, проектом капитального ремонта предусматриваются архитектурно-строительные решения:

ремонт кладки наружных стен и окон;
ремонт ригелей;
ремонт крыши;
ремонт вентшахт;
ремонт отмостки;
устройство приямка.

Ремонт кладки наружных стен

Проектом предусмотрена разборка облицовочного слоя кладки, с последующим устройством кладки из лицевого полнотелого силикатного кирпича по ГОСТ 379-2015 марки М125, морозостойкостью F50 на цементно-песчаном растворе марки М100. Связь между проектируемой кладкой и существующей стеной осуществляется при помощи сетки из проволоки по ГОСТ 6727-80 диаметром 3 Bpl.

Лицевой кирпич крепится к железобетонным ригелям при помощи неравнобокого уголка по ГОСТ 8510-86 сечением 140х90х10 мм, привариваемого к закладным деталям ригеля.

Утепление ригеля с наружной стороны принято минераловатными плитами по ГОСТ 9573-2012, плотностью 100 кг/м^3 толщиной 30 мм.

Швы в кладке из существующих газобетонных блоков тщательно заделываются цементно-песчаным раствором марки М100. Поверх кладки предусмотрена ветрогидрозащитная мембрана.

Для обеспечения проветривания пространства воздушного зазора в конструкции кладки предусмотрены продухи в облицовочном слое через семь рядов кладки по высоте, с шагом 500 мм в горизонтальном направлении.

Заполнение деформационного шва предусмотрено минераловатными плитами на основе базальтового волокна плотностью 80 кг/м^3, и закрыт уплотнителем по высоте здания жилого дома.

Герметизация окон предусмотрена монтажной пеной, с последующей облицовкой откосов гипсокартонными листами. По периметру окон принято утепление минеральными плитами на длину 300 мм.

Ремонт ригелей

Заделка трещин в ригелях принята цементно-песчаным раствором марки М50. Установка закладных деталей в ригеле предусмотрена при помощи химических клеевых анкеров. Закладные детали приняты по серии 1.400-15 с шагом 800 мм.

Ремонт крыши

Проектом предусмотрена частичная разборка кровли до 30%, с последующим устройством двухслойной кровли из рулонных наплавляемых материалов. Верхний слой принят с крупнозернистой посыпкой.

Покрытие парапета предусмотрено из оцинкованной стали по ГОСТ 14918-80 толщиной 0,5 мм.

Кровля балкона принята из двух слоев рулонных наплавляемых материалов.

В проекте предусмотрен демонтаж и устройство зонтов вентиляционных шахт из кровельной оцинкованной стали по ГОСТ 14918-80 толщиной 0,7 мм, с возвышением над шахтой на 200 мм.

Ремонт вентшахт

Проектом предусмотрена пробивка отверстий в вентиляционных шахтах, с последующей установкой вентиляционных решеток.

Ремонт отмостки

По периметру здания предусмотрена разборка существующей поврежденной отмостки. Устройство бетонной отмостки шириной 2000 мм принято из бетона класса В7,5 толщиной от 80 мм до 160 мм по щебеночной подготовке толщиной 100 мм и уплотненному грунту, с уклоном 4% от наружных стен.

Устройство приямка

В тепловом пункте предусмотрено устройство водосборного монолитного бетонного приямка высотой 550 мм. Бетон принят класса В25, марки по водонепроницаемости W6 на сульфатостойком цементе.

Внутренние поверхности приямка обмазываются проникающим составом «Пенетрон».

Антикоррозионная защита

Металлические элементы покрываются эмалью ПФ-115 ГОСТ 6465-76* за два раза по грунтовке ГФ-021 по ГОСТ 25129-82*.

Все неоговоренные в проекте мероприятия по антикоррозийной защите принимаются согласно СП РК 2.01-101-2013 «Защита строительных конструкций от коррозии».

6.2.3 Инженерное обеспечение, сети и системы

Водоснабжение и канализация

Согласно заданию на проектирование, хозяйственно-питьевое водоснабжение 180-ти квартирного жилого дома предусматривается от наружных сетей водоснабжения ПДП многоэтажной застройки.

Ввод водопровода предусмотрен в техподполье здания.

Проектом предусмотрен капитальный ремонт систем водопровода и канализации жилого дома.

Магистральные трубы холодного водоснабжения приняты из стальных водогазопроводных оцинкованных труб по ГОСТ 3262-75 – не требуют замены. При капитальном ремонте принята замена шаровых кранов на сети водоснабжения. Подводки к санитарным приборам запроектированы из полиэтиленовых труб по ГОСТ 32415-2013, прокладываются скрыто совместно с трубами канализации – не требуют замены.

Бытовая канализация запроектирована из полиэтиленовых труб по ГОСТ 22689.2-89. В сторону выпуска канализационной сети проектом предусмотрена установка ревизий и прочисток, на канализационных стояках установлены компенсационные патрубки.

При капитальном ремонте принята замена системы канализации: демонтаж и монтаж канализационных стояков К1-12 и К1-13 в 3-м подъезде, утепление трубопроводов в техническом этаже.

6.3 Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных и взрывопожароопасных ситуаций

Проект разработан в соответствии с СП РК 2.02-101-2014 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

Проектом обеспечена возможность проезда пожарных машин вокруг зданий, предусмотрена беспрепятственная эвакуация из здания.

Наружное пожаротушение осуществляется от гидрантов, расположенных на водопроводной сети.

Пожарная безопасность здания обеспечивается степенью огнестойкости строительных конструкций.

6.4 Оценка соответствия проекта санитарным правилам и гигиеническим нормам

Рабочий проект «Капитальный ремонт 9-ти этажного 180 квартирного жилого дома в микрорайоне между трассами Уральск-Атырау, Уральск-Саратов г. Уральска ЗКО» разработан на основании задания на проектирование и дефектного акта, утвержденного заказчиком – АО «Казахстанская Жилищная Компания», г. Нур-Султан, технического обследования, выполненного в ТОО «АСП-Экс».

Жилой дом представляет собой объект из пяти блоков, имеющих Г-образную с выступами форму в плане, 5-и подъездное, 9-и этажное здание с чердачным и подвальным этажом, сложной конфигурации в плане с общими размерами по осям – 45,20х90,20 (м).

Расположение жилого дома на территории отведенного участка позволяет обеспечить продолжительность инсоляции жилых комнат в период с 22 марта по 22 сентября 2,5 часа (СП № КР ДСМ-29, гл. 2, п. 5).

Высота жилых этажей (от пола до пола) первого и типовых этажей – 2,8 м.

Капитальным ремонтом предусмотрены следующие виды работ:

ремонт кладки наружных стен и окон;
ремонт ригелей;
ремонт крыши;
ремонт вентшахт;
ремонт отмостки;
устройство приямка;
ремонт систем водопровода и канализации;
прочие виды работ.

Санитарно-эпидемиологические мероприятия при строительстве объекта

Заказчик и производитель работ (подрядчик) обязаны выполнять требования санитарного законодательства, а также постановлений, предписаний и санитарно-эпидемиологических заключений должностных лиц, осуществляющих государственный санитарно-эпидемиологический контроль, в том числе: обеспечить безопасность для здоровья человека выполняющего работы; осуществить производственный контроль за соблюдением санитарных норм и правил, проведением профилактических санитарно-эпидемиологических мероприятий на строительной площадке, местах проживания работников и на прилегающих санитарных зонах в соответствии СП (санитарные правила).

В разделе ПОС предусмотрены санитарно-эпидемиологические требования к условиям труда и бытового обслуживания при строительстве объекта, где предусмотрены санитарно-бытовые помещения.

Работающие обеспечиваются горячим питанием. Готовая еда будет доставляться с ближайшей точки общественного питания в термосах, с последующей раздачей в пункте питания.

Рабочим и инженерно-техническому персоналу выдается специальная одежда, специальная обувь и другие средства индивидуальной защиты в соответствии с порядком и нормами обеспечения работников специальной одеждой, специальной обувью и другими средствами индивидуальной и коллективной защиты, санитарно-бытовыми помещениями и устройствами, за счет средств работодателя.

На строй площадке и территории городка строителей должно быть обеспечено соблюдение алгоритма работы промышленных и индустриальных предприятий, строительных компаний (застройщиков) согласно приложению 28 к постановлению Главного государственного санитарного врача РК.

6.5 Организация строительства

Продолжительность строительства определена по СН РК 1.03-02-2014 «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий, зданий и сооружений. Часть II», СП РК 1.03-102-2014 «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий, зданий и сооружений. Часть II».

Нормативный срок продолжительности капитального ремонта жилого дома составляет 4 месяца, включая подготовительный период.

Согласно письму АО «Казахстанская Жилищная Компания» от 21 января 2022 года № 26-09/741, срок реализации проекта запланирован на 2022 год (планируемое начало работ – апрель 2022 года) – 100 % объема инвестиций.

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 документация составлена ресурсным методом с использованием программного комплекса «АВС» (редакция 2021.4.1) по выпуску сметной документации в текущих ценах 2021 года.

При составлении смет использованы:

сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на строительные работы, ЭСН РК 8.04-01-2015 (с изменениями и дополнениями, выпуски 1 - 22);

сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на монтажные работы ЭСН РК 8.04-02-2015 (с изменениями и дополнениями, выпуски 1 - 22);

сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на ремонтно-строительные работы ЭСН РК 8.05-01-2015 (с изменениями и дополнениями, выпуски 1 - 22);

сборники укрупненных показателей сметной стоимости конструктивов и видов работ УСН РК 8.02-03-2020;

сборники сметных цен в текущем уровне цен 2021 года на строительные материалы, изделия и конструкции ССЦ РК 8.04-08-2021 (выпуск 5);

сборник сметных цен в текущем уровне цен 2021 года на инженерное оборудование объектов строительства ССЦ РК 8.04-09-2021 (выпуск 3);

сборник сметных цен в текущем уровне цен 2021 года на эксплуатацию строительных машин и механизмов СЦЭМ РК 8.04-11-2020;

сборник сметных тарифных ставок в строительстве 2021 года СТС РК 8.04-07-2020;

сборник сметных цен в текущем уровне цен 2021 года на перевозки грузов для строительства СЦПГ РК 8.04-12-2020;

сборники укрупненных показателей сметной стоимости конструктивов и видов работ (МАФ) УСН РК 8.02-03-2020.

В сметной стоимости строительства учтены дополнительные затраты:

накладные расходы, определённые 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 с изменениями и дополнениями по приказам № 257-нқ от 14 декабря 2018 года, № 110-нқ от 30 июля 2020 года);

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 для подрядных работ 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 согласно НДЗ РК 8.04-06-2015.

Сметная стоимость строительства определена в ценах 2022 года с учетом норм задела объема инвестиций и прогнозного уровня инфляции согласно «Прогнозу социально-экономического развития Республики Казахстан на 2022-2026 годы», одобренного на заседании Правительства Республики Казахстан (протокол от 24 августа 2021 года № 27).

Налог на добавленную стоимость (НДС) принят в размере 12%, установленном законодательством Республики Казахстан на период, соответствующий периоду строительства, от сметной стоимости строительства

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

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

В процессе рассмотрения по замечаниям Филиала РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям в рабочий проект «Капитальный ремонт 9-ти этажного 180 квартирного жилого дома в микрорайоне между трассами Уральск-Атырау, Уральск-Саратов г. Уральска ЗКО» внесены следующие изменения и дополнения:

Архитектурно-строительные решения

1. Предусмотрен вывод канализационных стояков на кровлю согласно рекомендаций технического заключения по обследованию здания жилого дома.

2. Указан класс бетона в конструкции отмостки согласно рекомендаций типовой серии 2.110-3п, выпуск 1.

3. Указаны участки заменяемой лицевой кладки. Для вентиляции воздушного зазора в облицовочном слое указан шаг незаполненных вертикальных растворных щелей согласно требований НТП РК 06-01-1.1-2013, п.7.3.3.

4. Исключен пенополистирол в теплоизоляционном слое согласно рекомендации Министра труда и социальной защиты населения РК от 24 февраля 2014 года и заменен на минплиту.

5. Указан вид соединительных элементов между лицевым слоем и газобетонными блоками согласно требованиям НТП РК 06-01-1.1-2013, п.7.1.1.4.

6. Представлены конструктивные решения устройства приямка в тепловом пункте согласно рекомендациям технического заключения по обследованию здания жилого дома.

7. Указан расход материалов по антикоррозионной защите металлических стоек усиления плит перекрытия в подвале согласно рекомендации технического заключения по обследованию здания жилого дома.

8. Указана марка облицовочного кирпича по морозостойкости согласно требованиям СП РК 5.03-107-2013, п.4.7.

Санитарно-эпидемиологический раздел

9. В рабочем проекте указана продолжительность инсоляции жилых комнат согласно требованиям санитарных правил.

Организация строительства

10. Представлено письмо заказчика о сроках начала капитального ремонта (Нормативный документ по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан, п. 87).

Сметная документация

11. Сводный сметный расчет стоимости строительства. Затраты на ПИР и проведение госэкспертизы приняты согласно расчетам (Нормативный документ по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан, п. 91).

12. Дополнительные затраты при производстве работ в зимнее время приняты в размере 1,70 % с учетом коэффициента К=0,9 (НДЗ РК 8.04-06-2015, табл. 3, п.VIII.1б; а также прил. А, п.7а (IV температурная зона).

13. Виды и объемы работ в локальных сметах приведены в соответствие с чертежами и спецификациями проекта.

14. Сметные нормы в локальных сметах приняты в соответствии с проектными решениями на основе действующей сметно-нормативной базы.

15. Сметная документация откорректирована после внесения изменений в проект по замечаниям экспертов других разделов.

7.2 Оценка проектных решений

В соответствии с Правилами определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам, утвержденными приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан №165 от 28 февраля 2015 года, разработчиком проекта установлен технически сложный II (нормальный) уровень ответственности.

Рабочий проект «Капитальный ремонт 9-ти этажного 180 квартирного жилого дома в микрорайоне между трассами Уральск-Атырау, Уральск-Саратов г. Уральска ЗКО» выполнен в полном объеме в соответствии с заданием на проектирование, исходными данными и требованиями нормативных документов.

Состав и комплектность представленных материалов соответствует требованиям СН РК 1.02-03-2011 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство».

Рабочий проект «Капитальный ремонт 9-ти этажного 180 квартирного жилого дома в микрорайоне между трассами Уральск-Атырау, Уральск-Саратов г. Уральска ЗКО» соответствует требованиям санитарных правил «Санитарно-эпидемиологические требования к административным и жилым зданиям», утвержденным приказом МЗ РК от 26 октября 2018 года № ҚР ДСМ-29, «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям труда и бытового обслуживания при строительстве, реконструкции, ремонте и вводе, эксплуатации объектов строительства», утвержденным приказом МЗ РК от 16 июня 2021 года № ҚР ДСМ-49.

Таблица № 7.1

Основные экономические показатели по рабочему проекту

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1.	Общая сметная стоимость капитального ремонта в текущем уровне цен 2022 года, в том числе: строительно-монтажные работы оборудование прочие затраты	млн. тенге	351,039 292,773 0,244 58,022	324,597 272,138 0,473 51,986
2.	Продолжительность капитального ремонта	мес.	4	4

8. ВЫВОДЫ

1. С учётом внесённых изменений и дополнений рабочий проект «Капитальный ремонт 9-ти этажного 180 квартирного жилого дома в микрорайоне между трассами Уральск-Атырау, Уральск-Саратов г. Уральска ЗКО» соответствует требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется к утверждению со следующими экономическими показателями:

общая сметная стоимость капитального ремонта
в текущем уровне цен 2022 года, - 324,597 млн. тенге;
в том числе: строительно-монтажные работы - 272,138 млн. тенге;
оборудование - 0,473 млн. тенге;
прочие затраты - 51,986 млн. тенге;
продолжительность капитального ремонта - 4 мес.

2. Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована АО «Казахстанская Жилищная Компания» в соответствие с условиями договора от 30 ноября 2021 года № 01-1961 и соглашением к нему от 3 февраля 2022 года

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

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

8. ТҰЖЫРЫМДАР:

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «БҚО Орал қ. Орал – Атырау, Орал – Саратов трассалары аралығындағы ықшам аудандағы 9 қабатты 180 пәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеу» жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында

қолданылатын нормативтік құқықтық актілер мен мемлекеттік нормативтер талаптарына сәйкес келеді және келесі экономикалық көрсеткіштерімен бекітуге ұсынылады:

2022 жылғы ағымдағы бағалар деңгейіндегі

күрделі жөндудің жалпы сметалық құны,	- 324,597 млн. теңге;
оның ішінде: құрылыс-монтаж жұмыстары	- 272,138 млн. теңге;
жабдықтар	- 0,473 млн. теңге;
өзге шығындар	- 51,986 млн. теңге;
күрделі жөндеудің ұзақтығы	- 4 ай.

2. Осы сараптама қорытындысы жобалау үшін тапсырысшы бекіткен бастапқы материалдарды (мәліметтерді) есепке алумен орындалды, олардың дұрыстығына 2021 жылғы 30 қарашадағы № 01-1961 шарттың және 2022 жылдың 3 ақпанындағы келісімнің талаптарына сәйкес «Қазақстан Тұрғын үй Компаниясы» АҚ кепілдік етеді.

3. Тапсырысшы жобалау ұйымынан жоба бойынша құжаттаманы қабылдап алу кезінде оның осы сараптама қорытындысына сәйкестігін тексерсін.

4. Тапсырыс беруші құрылыс салу кезінде отандық тауар өндірушілердің жабдықтарын, материалдарын және конструкцияларын барынша пайдалансын.

Ссылка на окончательную редакцию документации

Кандыгулов К.К.

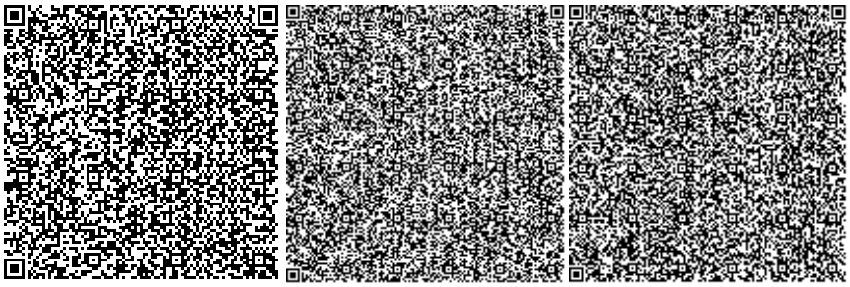
Директор

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям

Валиев А.М.

Директор департамента

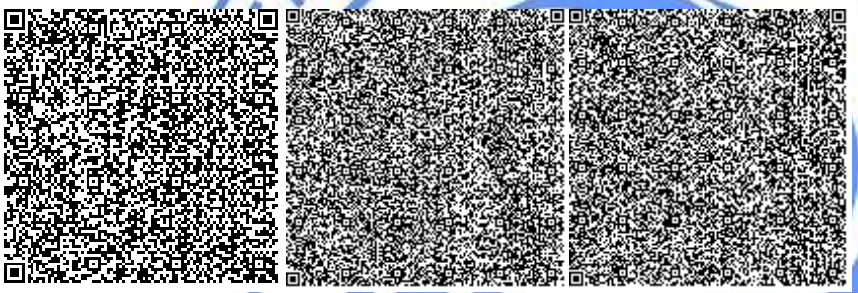
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям



Мендыгалиев С.М.

Начальник производственного отдела

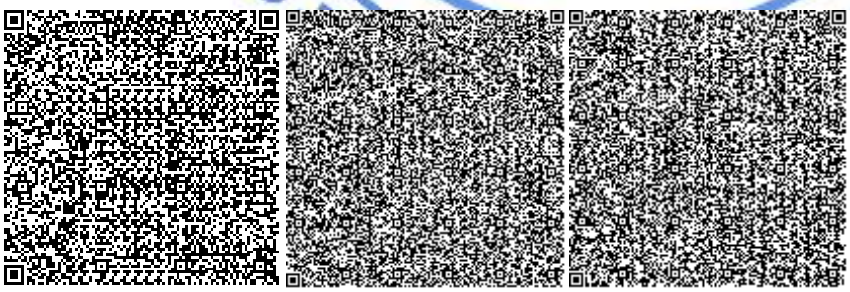
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям



Куанышкалиев Т.К.

Эксперт

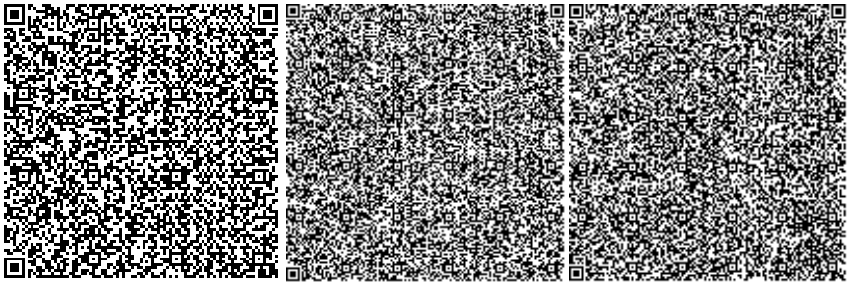
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям



Горшков А.А.

Эксперт

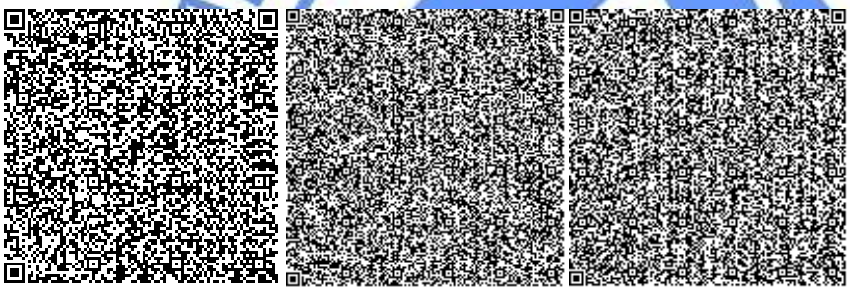
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям



Иванюк В.Г.

Эксперт

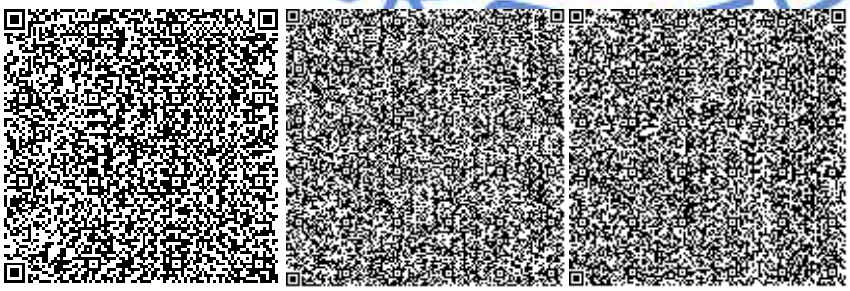
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям



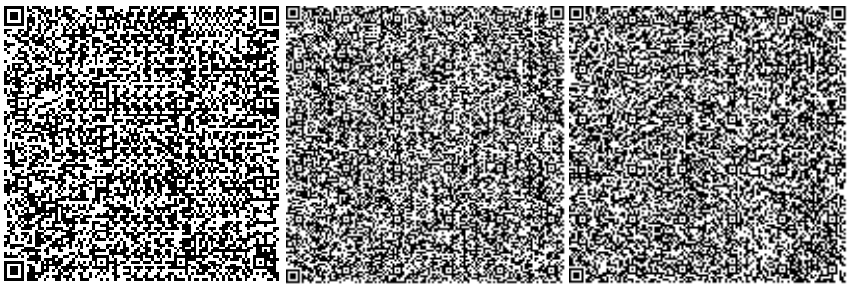
Бектемирова Р.Т.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям



Стефанишина М.А.

Эксперт

Филиал РГП «Госэкспертиза» по Актюбинской и Западно-Казахстанской областям