**«Астана қаласы, Алматы ауданы, Железнодорожный кенті, Маяковский көшесі, № 5 үй мекенжайындағы көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеу»**
жұмыс жобасы бойынша

28.11.2022 ж. № PEG-0100/22

# ҚОРЫТЫНДЫ

(Оң)

**ТАПСЫРЫСШЫ**:
«Жазира» Ү (П) ИК,
Астана қ.

**БАС ЖОБАЛАУШЫ**:
«Orda Capital AST» ЖШС,
Астана қ.

Астана қаласы

# АЛҒЫ СӨЗ

**«Астана қаласы, Алматы ауданы, Железнодорожный кенті, Маяковский көшесі, № 5 үй мекенжайындағы көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеу»** жұмыс жобасына осы сараптамалық қорытынды «Prof Expert Group» жауапкершілігі шектеулі серіктестігімен берілді.

**«Prof Expert Group» жауапкершілігі шектеулі серіктестігінің рұқсатынсыз осы сараптамалық қорытындыны толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбей-туге және таратуға жол берілмейді.**

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

(Положительный)

№ PEG-0100/22 от 28.11.2022 г.

по рабочему проекту
**«Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома по адресу: г. Астана район Алматы, п. Железнодорожный, улица Маяковского, дом № 5»**

**ЗАКАЗЧИК**:
КСК и П «Жазира»,
г. Астана

**ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК**:
ТОО «Orda Capital AST»,
г. Астана

г. Астана

# ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное экспертное заключение на рабочий проект **«Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома по адресу: г. Астана район Алматы, п. Железнодорожный, улица Маяковского, дом № 5»** выдано товариществом с ограниченной ответственностью «Prof Expert Group».

**Данное экспертное заключение не может быть полностью или частично воспроизведено, тиражировано и распространено без разрешения товарищества с ограниченной ответственностью «Prof Expert Group».**

**1. НАИМЕНОВАНИЕ:** рабочий проект «Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома по адресу: г. Астана район Алматы, п. Железнодорожный, улица Маяковского, дом № 5».

Настоящее заключение выполнено в соответствии с договором от 18 октября 2022 года № PEG-0165-03, между ТОО «Prof Expert Group» и КСК и П «Жазира».

**2. ЗАКАЗЧИК:** КСК и П «Жазира», г. Астана.

**3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:** ТОО «Orda Capital AST» (лицензия 11 ГСЛ-КР №003857 от 6 января 2020 года и приложения к лицензии от 6 января 2020 года, выданные ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Нур-Султан», проектная деятельность II категория), г. Астана.

**4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ:** за счет средств местного бюджета, в рамках «Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026 года» (Программа).

**5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ:**

**5.1 Основание для разработки**

задание на проектирование от 19 июля 2022 года, утвержденное заказчиком;

постановление Правительства Республики Казахстан от 23 сентября 2022 года № 736 об утверждении Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026 года;

письмо ТОО «Өркен қала» от 14 октября 2022 года № 374 о подтверждении источника финансирования строительства;

приказ заказчика от 1 августа 2022 года №6 о создании комиссии для составления дефектного акта;

дефектный акт, утвержденный заказчиком от 15 июля 2022 года;

протокол собрания собственников квартир, нежилых помещении многоквартирною жилого дома (проводимый путем явочною порядка) от 29 апреля 2022 года №1;

письмо заказчика от 27 июля 2022 года № 17 о рассмотрении рабочего проекта, о сроках реализации строительства;

письмо заказчика от 16 ноября 2022 года № 22 об исключении выполнение части работы, в связи с отсутствием достаточного количества денежных средств;

техническое заключение по обследованию жилого дома, выполненное ТОО «Астанақұрылыссервис» (аттестаты экспертов № KZ60VJE00026665 от 24 мая 2017 года, № KZ87VJE00026664 от 24 мая 2017 года и свидетельство об аккредитации № 00045 от 23 мая 2016 года) от 26 сентября 2017 года;

сводная ведомость потребности основных материалов, изделий, конструкций и оборудования от 18 ноября 2022 года, утвержденная заказчиком.

**5.2 Перечень документации, представленной на экспертизу**

Шифр рабочего проекта:32-010622

Том 1. Текстовая часть рабочего проекта, в составе:

Книга 1. Общая пояснительная записка.

Книга 2. Проект организации строительства.

Книга 3. Сметная документация.

Том 2. Графическая часть рабочего проекта, в составе:

Альбом 1. Архитектурные решения.

**5.3 Цель и назначение объекта строительства**

Целью строительства является проведение капитального ремонта кровли многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: город Астана, район Алматы, улица Маяковского, дом № 5.

**5.4 Существующее положение**

Согласно техническим заключением по обследованию жилого дома, выполненным ТОО «Астанақұрылыссервис» от 26 сентября 2017 года, установлено фактическое техническое состояние строительных конструкций, даны рекомендации по проведению капитального ремонта кровли.

Согласно письму заказчика от 16 ноября 2022 года № 22, касательно выполнения работ по Капитальному ремонту многоквартирного жилого дома по адресу: город Астана, район Алматы, улица Маяковского, дом № 5, сообщает следующее:

В связи с отсутствием достаточного количества денежных средств на проведение комплекса работ в полном объеме по капитальному ремонту многоквартирного жилого дома по адресу: : город Астана, район Алматы, улица Маяковского, дом № 5, КСК и П «Жазира» ( как заказчик) просит исключить выполнение части работ, указанных в рекомендациях «Заключения по техническому обследованию жилого дома и выполнить капитальный ремонт только в объеме, определенном Дефектным актом №1 от 15 июля 2022 года, составленным комиссией из группы инициативных граждан-жильцов данного дома и утвержденным Заказчиком.

Описание существующего здания

Обследуемый объект (малоэтажный жилой дом) – представляет собой двухэтажное, трехподъездное строение с техническим подвалом. Здание прямоугольной формы в плане с наружными размерами сторон в осях – 48,7 х 10,6 (мхм).

Двухэтажный 18 квартирный жилой дом выполнен с привязкой к типовому проекту по серии 1-467А.

Год постройки жилого дома по данным технического паспорта 1973 год и срок эксплуатации составляет 44 года.

Высота этажа – 2,6 м.

Здание имеет подвал с грунтовым полом (покрытием). Высота подвального пространства (от верха грунтового пола до низа плит перекрытий подвала) по фактическому замеру составила в пределах – 1,75÷1,86 метров.

Выход на кровлю здания осуществляется через люк с лестничной клетки (с закрываемыми дверцами на уровне перекрытия 2-го этажа).

Общее количество квартир в жилом доме – 18. Количество подъездов – 3, количество квартир на одной площадке – 3.

Результаты технического обследования

Кровля – из рулонных материалов с наружным неорганизованным водостоком. В результате обследования технического состояния кровли здания были выявлены следующие виды дефектов и повреждений, связанные с естественным старением материала кровельного ковра и недостаточным уходом за кровлей при ее эксплуатации:

- разрушение верхних и местами нижних слоев кровельного покрытия, протечки, многочисленные трещины, разрывы, вздутия;
- следы накапливания атмосферной влаги из-за нарушения разуклонки кровли;
- отслоение (отрыв) рулонного материала от вертикальных поверхностей стен вент-шахт;
- карнизная планка из оцинкованной стали деформировано и поврежден воздействи-ем коррозии. Увлажнение конструкций карниза;
- деформация, коррозия стальных покрытий и увлажнение сборных железобетонных стен вентшахт;
- коррозия накрывочных листов парапета.

Выводы и рекомендации технического обследования

*Выводы*

Состояние кровли жилого дома оценивается как – неудовлетворительное, требуется капитальный ремонт кровли в соответствии с требованиями СНиП РК 3.02-06-2009.

Физический износ кровли принимаем 70 %.

*Рекомендации*

Выполнить капитальный ремонт кровли, согласно требованиям, СНиП РК 3.02-06-2009. Необходимо выполнить ремонт покрытий венщахт.

## 6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ:

### 6.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Территория проектирования расположена в городе Астана, район Алматы, улица Маяковского, дом № 5.

Климат района резко континентальный и характеризуется продолжительной и холодной зимой, коротким, но жарким летом.

**Природно-климатические условия района строительства**

| | |
|---|---|
| климатический район | - IB; |
| нормативный вес снегового покрова | - 100 кгс/м$^2$; |
| нормативный скоростной напор ветра | - 38 кгс/м$^2$; |
| температура воздуха наиболее холодной пятидневки | |
| - обеспеченностью 0,92 | - минус 31,2°С; |
| нормативная глубина промерзания грунтов | - 1,84 м. |

### 6.2 Принятые проектные решения

#### 6.2.1 Архитектурно-строительные решения

Рабочий проект капитального ремонта здания жилого дома разработан на основании, технического обследования выполненной в ТОО «АСТАНАҚҰРЫЛЫССЕРВИС», от 26 сентября 2017г., дефектного акта, задания на проектирование от 19.07.2022г. и технического паспорта, для строительства в 1В климатическом подрайоне:

Район строительства - г. Астана

Расчетная температура наружного воздуха, 0.92 -31.2°С

Нормативный вес снегового покрова - 1.00 кПа

Нормативный скоростной напор ветра - 0.38 кПа

Уровень ответственности -II

Степень огнестойкости -II

Класс функциональной пожарной опасности -Ф1. 3

Категория здания по взрывопожарной и пожарной опасности – Д

Жилой дом представляет собой панельное здание прямоугольной формы, 3-и подъездное, 2-и этажное здание с подвальным этажом, не сложной конфигурации в плане с общими размерами по осям – 48.35х10.60 (м×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 земли и внутри подъезда.

Высота подвала - 1.7м. (от пола до потолка)

Высота 1 этажа - 2.70м. (от пола до потолка)

Высота 2 этажа - 2.58м. (от пола до потолка)

Количество квартир - 18шт.

Количество комнат - 104шт.

Согласно техническому паспорту обследуемый жилой дом 1993 года постройки.

Общая высота здания – 6.90 м.

Согласно приказу заказчика от 01.08.2022 года №6, был назначена комиссия для составления дефектного акта. Так же заказчиком было направленно письмо от 16.11.22 об отсутствии достаточного количество денежных средств для проведения капитального ремонта в полном объеме и просит исключить часть работ.

**Основные существующие конструктивные решения**

Здание - панельное.

Фундамент - ж/б сваи с ленточным монолитным ростверком.

Наружные стены подвала - сборные, ленточные, панельные, толщ. 450мм.

Наружные стены - керамзитобетонные однослойные стеновые панели, толщ. 400мм.

Внутренние стены - сборные ж/б панели, толщ. 300мм.

Перегородки - гипсовые панели -80мм.

Лестница – сборная ж/б марши и площадки.

Кровля – плоская из рулонных материалов.

Водосток - неорганизованный.

Окна - деревянные, ПВХ.

Двери наружные - металлические, утепленные.

Двери внутренние - металлические.

Полы (лестн. клеток и тамбура) - керамическая плитка.

Внутренняя отделка - водоэмульсионная краска и маслянная окраска по штукатурке.

**Общестроительные работы по рабочему проекту**

Рабочим проектом предусмотрен капитальный ремонт здания, в состав которого включены следующие виды работ:

Монтажные работы:

- Устройство будки выхода на кровлю из керамического кирпича толщина стенок 12см;
- Монтаж металлических дверей выхода на кровлю 1,4х0,7м. С замком;
- Устройство покрытия кровли будки из профлиста с полимерным покрытием по металлическому каркасу их профильных труб 40х50;
- Монтаж металлических костылей на карнизные плиты из полосовой стали 40х4мм, через 600 мм;
- Установка сливов на карнизные плиты из оцинкованной стали толщ.0,5мм;
- Штукатурка (простая) стен вентшахт и будки выхода на кровлю ц/п раствором М100 с покраской ХВ-161, цветная;
- Устройство зонтов вентиляционных шахт по металическому каркасу;
- Установка фановых канализационных пластиковых труб ф100 мм;
- Устройство стяжки из мелкозернистого бетона М150 толщ.40мм, армирование сеткой 3Вр1 с ячейкой 100х100;
- Устройство плинтуса из бетона м/з М150 по периметру вентшахт, выхода на кровлю и парапета, высотой 100мм;
- Устройство основного нижнего слоя кровли Тэхноэласт ЭПП;
- Устройство дополнительного нижнего слоя кровли Тэхноэласт ЭПП в местах примыкания к вертикальным поверхностям;
- Устройство основного верхнего слоя кровли Техноэласт ЭКП;
- Устройство дополнительного верхнего слоя кровли Техноэласт ЭКП в местах примыкания к вертикальным поверхностям.

Демонтажные работы:

- Демонтаж фановых труб канализации ф100;
- Демонтаж зонтов вентшахт;
- Демонтаж штукатурки стен вентшахт;
- Демонтаж кровельного покрытия из 4-х слоев рубероида;
- Демонтаж ц/п стяжки толщ.30мм;
- Демонтаж сливов карнизных плит из оцинкованной стали.

**Антикоррозийная защита**

Все бетонные и железобетонные конструкции выполнить на сульфатостойком портландцементе марки W4.

Все закладные детали и соединительные элементы, расположенные внутри помещения и не обетонируемые, покрыть эмалью ПФ-115 по грунтовке ГФ-021. Лакокрасочное покрытие наносится 2 слоями, общая толщина покрытия 35 мм в заводских условиях.

Нарушенные в процессе электро-сварочных работ цинковые или лакокрасочное покрытия должны быть восстановлены. Цинковое покрытие толщиной 120мкм, а лакокрасочное покрытие покраской за 2 раза (30%). Перед выполнением работ по восстановлению антикоррозийного покрытия, поврежденная поверхность должна быть зачищена щетками и произведено обеспыливание.

Мероприятия по борьбе с коррозией при изготовлении железобетонных конструкций и строительстве здания выполнены в соответствии с требованиями СП РК 2.01-101-2013 «Защита строительных конструкций от коррозии». Защита деревянных конструкций и элементов от гниения и возгорания выполнена в соответствии с требованиями СН РК 5.03-07-2013

**6.3 Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных и взрывопожароопасных ситуаций**

Производственные территории обязательно оборудуются средствами пожаротушения, согласно требований СН РК 1.03-05-2011, Технического регламента «Общие требования к пожарной безопасности» и «Правил пожарной безопасности в Республике Казахстан». Огневые и сварочные работы выполняются в соответствии с разделом 8.

В местах, содержащих горючие или легковоспламеняющиеся материалы, курение запрещается, а пользование открытого огня допускается только в радиусе более 50 м. Не разрешается накапливать на площадках горючие вещества (жирные масляные тряпки, опилки или стружки и отходы пластмасс), их следует хранить в закрытых металлических контейнерах в безопасном месте.

Противопожарное оборудование должно содержаться в исправном, работоспособном состоянии. Проходы к противопожарному оборудованию всегда освобождаются и обозначаются соответствующими знаками.

На рабочих местах, где применяются или приготовляются клеи, мастики, краски и другие материалы, выделяющие взрывоопасные или вредные вещества, не допускаются действия с использованием огня или вызывающие искрообразование. Эти рабочие места должны проветриваться.

Электроустановки в таких помещениях (зонах) должны быть во взрывобезопасном исполнении. Кроме того, принимаются меры, предотвращающие возникновение и накопление зарядов статического электричества.

Рабочие места, опасные во взрыво- или пожарном отношении, обязательно укомплектовываются первичными средствами пожаротушения и средствами контроля и оперативного оповещения об угрожающей ситуации.

**6.4 Оценка соответствия рабочего проекта санитарным правилам и гигиеническим нормам**

В период проведения ремонтных работ предусматривается размещение мобильных зданий административного и санитарно-бытового назначения, также здания складского назначения, открытая площадка для складирования материала, площадка ТБО. Размещение и набор санитарно-бытовых помещений принято в соответствии п. 125, 130 СП от 16 июня 2021года№ ҚР ДСМ - 49. Освещение строительной площадки и рабочих мест принято в соответствии требований п.5 - 9 СП от 16 июня 2021 года № ҚР ДСМ - 49. Погрузо-разгрузочные операции с сыпучими, пылевидными и опасными материалами производятся с использованием средств индивидуальной защиты. При эксплуатации машин с повышенным уровнем шума применяются: технические средства для уменьшения шума в источнике его образования; дистанционное управление; средства индивидуальной защиты; выбор рационального режима труда и отдыха, сокращение времени воздействия шумовых факторов в рабочей зоне, лечебно-профилактические и другие мероприятия. Обеспечение работающих питьевой водой предусмотрено за счет доставки бутилированных емкостей.

Организация горячего питание строительных рабочих в соответствии требований п.141 СП от 16 июня 2021 года № ҚР ДСМ - 49. Участки оборудуются аптечками первой медицинской помощи в соответствии требований п. 139 СП от 16 июня 2021 года № ҚР ДСМ - 49. Предусматриваемое обеспечение спецодеждой, средствами индивидуальной защиты соответствуют требованиям п.108-110 СП от 16 июня 2021 года № ҚР ДСМ - 49. Водоотведение на период строительства принято в соответствии требований п. 19, 20 СП от 16 июня 2021 года № ҚР ДСМ - 49.

В соответствии с главой 3 СП от 16 июня 2021 года No ҚР ДСМ-49 предусмотрен в период строительства ряд профилактических мероприятий, направленных на организацию и соблюдение санитарно-эпидемиологических требований к объектам и организациям строительства на период введения ограничительных мероприятий, в том числе карантина.

В соответствии п.4 СП от 25 декабря 2020 года № ҚР ДСМ-331/2020 проектом предусматривается сбор и временное хранение отходов на специальных площадках (местах), соответствующих классу опасности отходов, отходы по мере их накопления собирают раздельно для каждой группы отходов в соответствии с классом опасности, с последующим вывозом самостоятельно или специализированными субъектами путем заключения соответствующих договоров для дальнейшей утилизации. Объем отходов и

срок хранения отходов до их передачи третьим лицам, осуществляющим работы по утилизации предусмотрен в соответствии п.9, 10 СП от 25 декабря 2020 года № ҚР ДСМ-331/2020

Вывод по разделу «Оценка соответствия рабочего проекта санитарным правилам и гигиеническим нормам»

Рабочий проект «Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома по адресу: г. Астана район Алматы, п. Железнодорожный, улица Маяковского, дом № 5» соответствует требованиям Санитарных правил «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям труда и бытового обслуживания при строительстве, реконструкции, ремонте и вводе, эксплуатации объектов строительства» утвержденных Приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 16 июня 2021 года № ҚР ДСМ – 49, Санитарных правил «Санитарно-эпидемиологические требования к сбору, использованию, применению, обезвреживанию, транспортировке, хранению и захоронению отходов производства и потребления» утвержденных Приказом и.о. Министра здравоохранения Республики Казахстан от 25 декабря 2020 года № ҚР ДСМ-331/2020.

**6.5 Организация строительства**

Проект организации строительства разработан в соответствии с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными требованиями и другими нормами, и правилами, обеспечивает безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении требований, предусмотренных рабочими чертежами.

Раздел «Проект организации строительства» состоит из следующих подразделов:

Раздел I. Общие данные;

Раздел II. Исходные данные для проектирования;

Раздел III. Краткая характеристика условий и объекта строительства;

Раздел IV. Основные технико-экономические показатели;

Раздел V. Архитектурно-строительная часть;

Раздел VI. Развитость транспортной инфраструктуры района строительства;

Раздел VII. Мероприятия по привлечению местной рабочей силы и квалифицированных специалистов;

Расчёт продолжительности капитального ремонта;

Обустройство бытового городка строителей;

Особенности проведения работ в условиях действующего жилого дома и (или) в условиях стесненной застройки;

Потребность в кадрах;

Потребность в основных строительных машинах и транспортных средствах

Потребность во временных зданиях и сооружениях;

Обеспечение качества строительно-монтажных работ, а также поставляемого оборудования, конструкций и материалов;

Потребность в жилье и социально-бытовом обслуживании персонала, участвующе-го в строительстве;

Мероприятия по охране труда;

Противопожарные мероприятия;

Условия сохранения окружающей среды.

Расчет нормативной продолжительности произведен, в соответствии с требованиями СН РК 1.03-02-2014 и СП РК 1.03-102-2014 «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий, зданий и сооружений», Часть II, раздел 9.1 «Жилые здания», приложение Б, таблица Б.5.1.1 п. 3.

Нормативная продолжительность строительства составляет: 2,0 месяца, без подготовительного периода.

Начало строительства запланировано на конец II квартал 2023 года, согласно письму заказчика №17 от 27.07.2022 года.

Распределение инвестиций по годам строительства составляет: 2022 год – 100%.

**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 15 июня 2018 года № 135-нқ, на основании государственных сметных нормативов, задания на проектирования и принятых проектных решений.

Сметная стоимость строительства, прошедшая экспертизу, подлежит утверждению заказчиком в установленном законодательством порядке и является основанием для определения лимита средств заказчика (инвестора) на реализацию инвестиционных проектов и/или объектов строительства за счет государственных инвестиций в строительство и средств субъектов квазигосударственного сектора в соответствии с пунктом 13 Нормативного документа по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан.

Сметная документация составлена с использованием программного комплекса АВС-4 (версия 22.10.1) по выпуску сметной документации в текущих ценах IV квартала 2022 года.

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

- нормативный документ по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан (Приложение 1 к приказу Председателя Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства МИР РК от 14.11.2017 г. №249- нк);

- нормативный документ по определению величины накладных расходов и сметной прибыли в строительстве (Приложение 2 к приказу Председателя Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства МИР РК от 14.11.2017 г. №249-нк);

- нормативный документ по определению дополнительных затрат, связанных с решениями проекта организации строительства (Приложение 3 к приказу Председателя Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства МИР РК от 14.11.2017 г. №249-нк);

- нормативный документ по определению затрат на инжиниринговые услуги (Приложение 4 к приказу Председателя Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства МИР РК от 14.11.2017 г. №249-НҚ), утвержденный приказом Председателя Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства МИР РК от 11.05.2018 г. №102-нк;

- изменения и дополнения в приказ председателя Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства МИР РК от 14.11.2017 г. №249-нқ (приказ председателя Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства МИР РК от 14.12.2018 г. №257- нк. Ввод в действие с 01.01.2019 г. (приказ и.о. председателя Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства МИР РК от 30.07.2020 г. №110-нк. Ввод в действие с 10.08.2020 г.);

- сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на строительные, ремонтно-строительные работы и монтаж оборудования (ЭСН РК 8.04-01-2015, ЭСН РК 8.04-02-2015, ЭСН РК 8.05-01-2015,) с учетом изменений и дополнений;

- сборник сметных норм затрат на строительство временных зданий и сооружений (НДЗ РК 8.04-05-2015) с учетом изменений и дополнений;

- сборник сметных норм дополнительных затрат при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время (НДЗ РК 8.04-06-2015) с учетом изменений и дополнений;

- сборники сметных цен в текущем уровне на строительные материалы, изделия и конструкции (ССЦ РК 8.04-08-2021). 2022 год с учетом изменений и дополнений;

- сборник сметных цен в текущем уровне на инженерное оборудование объектов строительства (ССЦ РК 8.04-09-2021). 2022 год с учетом изменений и дополнений;

- сборник сметных цен в текущем уровне на эксплуатацию строительных машин и механизмов (СЦЭМ РК 8.04-11-2021). 2022 год с учетом изменений и дополнений;

- сборник сметных цен в текущем уровне на перевозки грузов (СЦПГ РК 8.04-12-2021). 2022 год с учетом изменений и дополнений;

- сборник сметных цен на перевозки грузов железнодорожным транспортом (СЦПГ РК 8.04-12-2021). 2022 год;

- сборник сметных тарифных ставок в строительстве (СТС РК 8.04-07-2021). 2022 год с учетом изменений и дополнений;

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

- сборники укрупненных показателей сметной стоимости строительства (УСН РК 8.02-04-2021). 2022 год.

Приняты затраты:

- на временные здания и сооружения в соответствии со Сборником сметных норм затрат на строительство на строительство временных зданий и сооружений (НДЗ РК 8.04-05-2015)), в размере – 0,72%.

- при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время в климатических условиях IV температурной зоне по отраслям, в размере – 1.02%.

Непредвиденные работы и затраты приняты по итогам глав 1-9 в размере 2 %

Стоимость проектных работ включена расчетная.

Стоимость экспертизы включена расчетная.

Определены затраты на инжиниринговые услуги в строительстве:

- по техническому надзору - расчётная;

- по авторскому надзору - расчётная.

Сметная (расчетная) стоимость строительства определена в ценах 2022 года с учетом текущего уровня инфляции согласно протокола РБК Республики Казахстан от 29 апреля 2019 года No8 «Прогноза социально-экономического развития Республики Казахстан на 2020-2024 годы», переход от текущего уровня цен 2022 г. в цены предстоящих периодов с коэффициентом 1,079 для 2023 г.

Налог на добавленную стоимость на 2022 год и 2023 год -12%. Налог на добавленную стоимость (НДС) принят в размере, устанавливаемом 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 рассмотрения по замечаниям и предложениям ТОО «Prof Expert Group» в рабочий проект «Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома по адресу: г. Астана район Алматы, п. Железнодорожный, улица Маяковского, дом № 5» внесены следующие изменения и дополнения:

Архитектурно-строительные решения

1. Дефектный акт и рабочий проект согласованны и выполнены согласно задания на проектирования и письма от КСК и П «Жазира» № 22 от 16.11.22.

2. Согласно письма от КСК и П «Жазира» № 22 от 16.11.22 из-за отсутствия достаточного количество денежных средств для проведения капитального ремонта в полном объеме и просит исключить часть работ.

Сметная документация

*Общие замечания*

3. Сводный сметный расчет строительства представлен;
4. Сметный расчет строительства утвержден заказчиком;
5. Пояснительная записка к сметной части представлена;
6. Откорректирована сметная документация с учетом замечаний к технической части и прайс-листам;
7. Локальные сметы выполнены по форме 4;
8. Объектные сметы выполнены по форме 3;
9. Средства на проектирование и экспертизу показаны по результатам полученных расчетов.

### 7.2 Оценка принятых проектных решений

В соответствии с п. 9 раздела 3 приказа Министерства национальной экономики Республики Казахстан от 20 декабря 2016 года № 517 «Об утверждении Правил определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологичес-

ки сложным объектам», разработчиком рабочего проекта установлен II (нормальный) уровень ответственности не относящийся к технически сложным.

Рабочий проект «Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома по адресу: г. Астана район Алматы, п. Железнодорожный, улица Маяковского, дом № 5» разработан в необходимом объеме, в соответствии с заданием на проектирование, исходными данными и нормативными требованиями.

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

Принятые проектные решения с учетом внесенных изменений по пункту 7.1. соответствуют требованиям государственных нормативов и требованиям нормативных правовых документов в области охраны окружающей среды, и в сфере санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

**Таблица 1**

**Основные экономические показатели по рабочему проекту**

| № п/п | Наименование | Ед. изм. | Показатели | |
|---|---|---|---|---|
| | | | заявленные | рекомендуемые к утверждению |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2022 и прогнозных 2023 годов, всего,<br>в том числе: СМР<br>оборудование<br>прочие затраты | млн. тг | 18,564<br>15,499<br>0,000<br>3,065 | 11,429<br>9,371<br>0,000<br>2,058 |
| 2 | Из них:<br>2022 год (ПИР и экспертиза)<br>2023 год | млн. тг | | 0,476<br>10,953 |
| 3 | Нормативная продолжительность капитального ремонта | мес. | 2,0 | 2,0 |

**8. ВЫВОДЫ:**

1. С учетом внесенных изменений и дополнений рабочий проект «Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома по адресу: г. Астана район Алматы, п. Железнодорожный, улица Маяковского, дом № 5» соответствует требованиям государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется для утверждения в установленном порядке с вышеприведенными в таблице №1 экономическими показателями.

2. Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована КСК и П «Жазира», в соответствии с условиями договора от 18 октября 2022 года № PEG-0165-03.

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, «Астана қаласы, Алматы ауданы, Железнодорожный кенті, Маяковский көшесі, № 5 үй мекенжайындағы көппәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеу» жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келеді және белгіленген тәртіпте жоғарыда келтірілген №1 кестедегі негізгі экономикалық көрсеткіштерімен бекітілуге ұсынылады.

2. Осы сараптамалық қорытынды тапсырысшының жобалауға бекіткен бастапқы материалдарының (деректерінің) негізінде орындалды, олардың дұрыстығына 2022 жылғы 18 қазандағы № PEG-0165-03 шартының талаптарына сәйкес «Жазира» Ү (П) ИК кепілдік береді.

3. Тапсырыс беруші жобалау ұйымынан жұмыс жобасын қабылдаған кезде оның осы сараптамалық қорытындыға сәйкестігін тексеруі тиіс.

4. Тапсырысшы құрылыс кезінде отандық тауар - өндірушілердің жабдықтарын, материалдары мен құрылымдарын барынша мол пайдалансын.

**Ссылка на окончательную версию ПСД:**

**Бурумбаева Р.Х. (Директор)**

**Оспанова А.Д. (Эксперт)**

**Краснова Т.В. (Эксперт)**

**Саткенов Д.К. (Эксперт)**

**Ибрагимов Р.А. (Эксперт)**