«Шымкент қаласының, Север шағын ауданындағы №68 тұрғын үйді күрделі жөндеу»
жұмыс жобасы бойынша
26.04.2022 ж. № CCon-0067/22

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫСШЫ:
«Тұрғын үй Шымкент» ЖШС-і

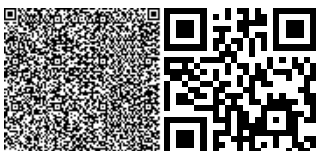
БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«МИК-100» ЖШС-і

Шымкент қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Шымкент қаласының, Север шағын ауданындағы №68 тұрғын үйді күрделі жөндеу» жұмыс жобасы бойынша осы сараптау қорытындысы **«Сараптама Consulting» ЖШС-мен** берілді.

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



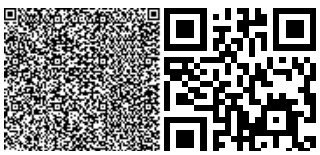
З А К Л Ю Ч Е Н И Е

№ CCon-0067/22 от 26.04.2022 г.
по рабочему проекту:
«Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома №68, в микрорайоне Север, города Шымкент»

ЗАКАЗЧИК:
ТОО «Тұрғын үй Шымкент»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «МИК-100»

город Шымкент



ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное экспертное заключение по рабочему проекту: **«Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома №68, в микрорайоне Север, города Шымкент»** выдано **ТОО «Сараптама Consulting»**

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

1. НАИМЕНОВАНИЕ: рабочий проект **«Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома №68, в микрорайоне Север, города Шымкент».** Настоящее экспертное заключение выполнено в соответствии с договором №CCon-0103 от 22.04.2022 года, между ТОО «Сараптама Consulting» и **ТОО** «**Тұрғын үй Шымкент**» на основании письма заказчика №37-П от 20.04.2022 года.

2. ЗАКАЗЧИК: ТОО «Тұрғын үй Шымкент» (ИИН: 661002402409)

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «МИК-100». Государственная лицензия №18023274 от 26.12.2018 года. Категория II, выданная ГУ «Управление градостроительного контроля Кызылординской области».

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Средства местного бюджета.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1 Основание для разработки:

- задание на проектирование, утвержденное заказчиком;
- письмо заместителя акима Енбекшинского района города Шымкент №29-05-15/2078 от 29.06.2021 года;
- протоколы №1,2 общего собрания собственников помещений (квартир);
- технический паспорт от 19.01.1989 года;
- акт визуального обследования от 04.02.2022 года;
- дефектный акт от 04.02.2022 года;
- техническое заключение по обследованию несущих конструкций здания жилого дома №29 от 15.12.2021 года, выданное ТОО «QAZIN Group». Свидетельство об аккредитации №KZ11VWC00004277 от 16.03.2021 года;
- письмо заявка заказчика о прохождение экспертизы №37-П от 20.04.2022 года;
- письмо заказчика о финансирование №36-П от 20.04.2022 года;
- письмо заказчика о начале строительства №35-П от 20.04.2022 года.

5.2 Перечень документации, представленной на экспертизу:

Том I. Брошюра 1. 05-2022.ОПЗ. Общая пояснительная записка;
Том II. Альбом 1. 05-2022.АС. Архитектурно-строительные решения;
Том II. Альбом 1. 05-2022. ВК. Водопровод и канализация;
Том II. Альбом 1. 05-2022. ЭОМ. Электротехнические решение.

5.3 Цель и назначение объекта строительства

Целью проведение капитального ремонта жилого дома является обеспечение комфортных условий проживания жильцов и улучшение состояния коммунальной инфраструктуры.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Проектируемая площадка расположена по адресу: г.Шымкент, Енбекшинский район, мкр.Север, дом №68.

Природно-климатические условия района строительства:

Населенный пункт - Шымкент.
Климатический подрайон IV-Г.
Температура наружного воздуха в °С:

- абсолютная максимальная + 44;
- абсолютная минимальная – 34;
- наиболее холодной пятидневки – 17;
- среднегодовая + 12,2.

Преобладающее направление ветра за декабрь-февраль - В (восточное).
Преобладающее направление ветра за июнь-август - В (восточное).
Максимальная из средних скоростей ветра за январь, м/сек - 4,3.
Минимальная из средних скоростей ветра за июль, м/сек - 2,4.
Нормативная глубина промерзания, м: для суглинка - 0,34
Глубина проникновения 0°С в грунт, м: для суглинка - 0,44
Район по весу снегового покрова - I.
Район по давлению ветра - III.
Район по толщине стенки гололеда - III.

6.2 Результаты технического обследования
Оценка состояния конструкций здания

Фундаменты - под здание из монолитного железобетона, ленточного типа находятся в удовлетворительном состоянии. Категория состояния железобетонных конструкции по СП РК 1.04-101-2012 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений» таблица Ж.2. относится к категории II (работоспособная конструкция).

Стены - из сборных железобетонных панелей по серии 1605/5 находятся в удовлетворительном состоянии. Категория состояния железобетонных конструкции по СП РК 1.04-101-2012 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений» таблица Ж.2. относится к категории II (работоспособная конструкция).

Перекрытия - из сборных железобетонных плит перекрытия по серии 1605/5. Категория состояния железобетонных конструкции по СП РК 1.04-101-2012 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений» таблица Ж.2. относится к категории II (работоспособная конструкция).

Покрытие - из сборных железобетонных плит перекрытия по серии 1605/5 находится в удовлетворительном состоянии. Категория состояния металлических конструкции по СП РК 1.04-101-2012 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений» таблица Ж.4. относится к категории 2 (работоспособная конструкция).

Кровля - пол дома из рубероида уложенной битумной мастикой, пол дома чердачное из профнастила находится в не удовлетворительном состоянии. Категория состояния конструкции по СП РК 1.04-101-2012 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений» таблица Ж.4. относится к категории 2 (работоспособная конструкция).

Принятые решения

В результате осмотра и обследования основных несущих и ограждающих конструкций здания жилого дома выявлено, что здание построено ориентировочно в 1988 году. Качество выполнения строительных работ среднее. Обследуемое здание расположено на площадке с сейсмичностью 7 баллов.

На момент данного обследования наблюдается следующее состояние конструкций:

- покрытие из сборных железобетонных плит находится в работоспособном состоянии;
- крыша мягкая кровля из рубероида и чердачной крыши находится в не работоспособном состоянии;
- отделка подъездов требует эстетического ремонта;
- инженерные сети дома требуют частичного ремонта.

Выводы

После обследования здания жилого дома №68 в микрорайоне Север, города Шымкент сделаны следующие выводы - основные несущие конструкции здания находятся в работоспособном состоянии. Износ строительных конструкций 15%. Для дальнейшей эксплуатации дома требуется выполнить капитальный ремонт.

6.3 Проектные решения

6.3.1 Архитектурно-строительные решения

Архитектурно-строительные решения жилого дома разработана по индивидуальному проекту, на основании исходно-разрешительной документации (п.5.1) и в соответствии с требованиями:

- СП РК 2.01-101-2013 «Защита строительных конструкций от коррозии»;
- СП РК 2.02-101-2014 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»;
- СП РК 3.02-137-2013 «Крыши и кровли»;
- СП РК 3.02-136-2012 «Полы»;
- СП РК 2.04-107-2013 «Строительная теплотехника»;
- СП РК 2.03-30-2017 «Строительство в сейсмических районах».

Данным разделом предусмотрен капитальный ремонт жилого дома.

Основные объемно-планировочные и конструктивные элементы

Здание жилого дома – 5-ти этажное, с подвалом, прямоугольной формы в плане, с общими размерами здания по наружному обмеру 51,4 х 10,8 м. Высота этажей – 2,8 м.

Конструктивная схема здания – каркасное с несущими поперечными и продольными стенами из сборных железобетонных панелей.

Строительные конструкции здания:

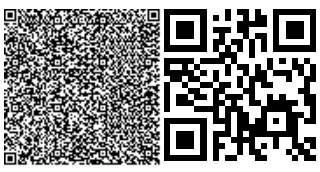
- фундаменты под здания – ленточные монолитные бетонные;
- стены несущие - из сборных железобетонных панелей;
- перекрытия – из сборных железобетонных плит перекрытия;
- покрытие - из сборных железобетонных плит покрытия;
- кровля – из рубероида, профнастил;
- полы – бетонные;
- оконные блоки – из ПВХ, деревянные;
- внутренняя отделка подъездов – штукатурка с известковой покраской;
- наружная отделка здания – из сборных железобетонных фасадных плит;
- отмостка – бетонная.

Конструктивные решения мероприятий капитального ремонта

- замена оконных блоков в подъездах на металлопластиковые из ПВХ;
- замена оконных сливов из оцинкованной кровельной стали;
- замена существующей совмещенной рулонной кровли на чердачную с несущими деревянными конструкциями и покрытием из металлочерепицы;
- устройство продухов на чердаке;
- ремонт подъездов: замена штукатурки, зачистка от набела, шпатлевка «Алинекс» с последующей масляной окраской панели по высоте 1,6 м, и водоэмульсионной окраской;
- затирка потолка подъезда цементно-песчаным раствором, шпатлевка «Алинекс» с последующей водоэмульсионной окраской;
- устройство лестничных поручней;
- устройство бетонной отмостки по периметру.

Защита строительных конструкций от коррозии

Проект разработан в соответствии с требованиями СП РК 2.01-101-2013 «Защита строительных конструкций от коррозии».



Детали и изделия из деревянных конструкций защищаются от коррозии лакокрасочными материалами - пентафталевыми эмалями (ПФ-115 ГОСТ 6465-76, ПФ-133 ГОСТ 926-82) и пентафталевыми лаками (ПФ-170, ПФ-171 по ГОСТ 15907-70*).

Для защиты от коррозии деревянных конструкций, вызываемой биологическими агентами, деревянные конструкции кровли должны быть антисептированы антисептиками или обработаны антисептическими пастами.

В качестве антисептиков для поверхностной обработки древесины следует использовать состав комплексного действия ТХЭФ, обладающий биозащитными и огнезащитными свойствами. Состав ТХЭФ - это раствор трихлорэтилфосфата в четыреххлористом углероде в следующем соотношении по массе:

- трихлорэтилфосфат ТУ 6-05-1611-78 - 40%,
- четыреххлористый углерод ГОСТ 4-05 - 60%

В качестве антисептиков допускается использовать водные растворы фтористого натрия концентрацией 3...4% по ГОСТ 4463-76 или водные растворы в концентрации 5...10% по ТУ 113-08-582-85. При этом необходима дальнейшая обработка деревянных конструкций антипир.

Противопожарные мероприятия

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

В объекте применены несгораемые и трудно сгораемые отделочные материалы, которые должны иметь сертификат качества, в обязательном порядке согласованный с Госпожинспекцией и санэпидстанцией.

Электропроводка предусматривается скрытой в слое штукатурки. Розетки заземлены.

6.3.2 Инженерное обеспечение, сети и системы

Водоснабжение и канализация

Общие данные

Данный раздел разработан на основании исходно-разрешительной документации (п.5.1) и в соответствии с требованиями:

- СП РК 4.01-101-2012 «Внутренний водопровод и канализация».
- СН РК 4.01-05-2002 «Инструкция по проектированию и монтажу сетей водоснабжения и канализации из пластмассовых труб».

В данном разделе предусмотрен капитальный ремонт сетей водоснабжения и канализации, путем частичной замены трубопроводов и фасонных элементов.

Система хозяйственно-питьевого и горячего водоснабжения

Система холодного водоснабжения предусматривается для обеспечения хозяйственно-бытовых нужд. В здании запроектирован один ввод водопровода Ду=40 мм, который располагается в подвальном этаже. Магистральные трубопроводы запроектированы из водогазопроводных оцинкованных труб по ГОСТ 3262-75*.

Горячее водоснабжение запроектировано для подачи воды к санитарным приборам. Источником является существующая котельная. Стояки проложены в шахтах, разводка трубопроводов в помещениях осуществляется открыто вдоль стен.

Проектом предусмотрена замена трубопроводов водоснабжения от общедомового водомера до стояков перекрытия подвала.

Система бытовой канализации

Трубопроводы бытовой канализации выполнены из полиэтиленовых канализационных труб ∅110 мм по ГОСТ 22689-2014. На сетях канализации установлены ревизии и прочистки.

Проектом предусмотрена полная замена труб канализации от стояков перекрытия до выхода из здания.

Указание по монтажу

Монтаж, устройство и приемку внутренних систем водопровода и канализации производить согласно СП РК 4.01-102-2013 "Внутренние санитарно-технические системы", 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".

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

Электротехнические решения

Общие данные

Данный раздел разработан на основании исходно-разрешительной документации (п.5.1) и в соответствии с требованиями:

- ПУЭ РК «Правила устройства электроустановок», 2015 г.;
- СП РК 3.02-101-2012 «Здания жилые многоквартирные»;
- СП РК 2.04-104-2012 «Естественное и искусственное освещение».

В данном разделе предусмотрен капитальный ремонт сетей электроснабжения путем замены распределительной сети.

Электроснабжение

Для замены существующей распределительной сети предусмотрены кабели марки ВВГнг, которые прокладываются в подвальном этаже, в поливинилхлоридных трубах диаметром 32 мм.

Монтажные работы выполнить в соответствии с требованиями ПУЭ РК и технической документации на оборудование.

6.4 Сметная документация

Сметная документация разработана в соответствии с нормативным документом по определению сметной стоимости строительства в РК, утвержденным приказом Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства по инвестициям и развитию РК от 14.11.2017 года №249-нқ, на основании государственных сметных нормативов и принятых проектных решений.

Сметная стоимость строительства утверждается заказчиком в установленном законодательством порядке и является основанием для определения лимита средств, на реализацию инвестиционных проектов или объектов строительства за счет государственных инвестиций в строительстве и средств субъектов квазигосударственного сектора в соответствии с п.13 нормативного документа по определению сметной стоимости в РК.

Сметная документация составлена ресурсным методом с использованием программного комплекса АВС-4, редакция 2022.2.2 от 14.04.2022 года.

При составлении смет использованы:

- сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на строительные, ремонтно-строительные работы и монтаж оборудования (ЭСН РК 8.04-01-2015, ЭСН РК 8.05-01-2015, ЭСН РК 8.04-02-2015). Изменения и дополнения Выпуск 19;
- сборники сметных цен в текущем уровне 2022 года на строительные материалы, изделия и конструкции ССЦ РК 8.04-08-2021;
- СЦЭМ РК 8.04-11-2021 «Сборник сметных цен в текущем уровне на эксплуатацию строительных машин и механизмов»;

- ССЦ РК 8.04-09-2021 «Сборник сметных цен в текущем уровне на инженерное оборудование объектов строительства»;

- СЦПГ РК 8.04-12-2021 «Сборник сметных цен на перевозки грузов железнодорожным транспортом» 2020 год;

- СЦПГ РК 8.04-12-2021 «Сборник сметных цен в текущем уровне на перевозки грузов для строительства» 2020 год;

- Сборник укрупненных показателей сметной стоимости конструктивов и видов работ. Элементы внешнего благоустройства зданий и сооружений. Малые архитектурные формы, УСН РК 8.02-03-2019;

- перечень оборудования, материалов, изделий с приложением прайс-листов, наименования которых с соответствующими техническими характеристиками отсутствуют в действующих сборниках цен, утвержденный Заказчиком согласно пункту 55 нормативного документа по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан.

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);

- сметная прибыль в размере 8% от суммы сметных прямых затрат и накладных расходов (п.16, приложение 2 к приказу от 14 ноября 2017 года №249-нқ);

- средства на непредвиденные работы и затраты для подрядных работ, определяются в размере 2% от стоимости строительно-монтажных работ по главам 1-9 сметного расчета стоимости строительства. (п.72, приложение 1 к приказу от 14 ноября 2017 года №249-нқ);

- затраты на строительство временных зданий и сооружений (НДЗ РК 8.04-05-2015);

- дополнительные затраты на производство строительно-монтажных работ в зимнее время (НДЗ РК 8.04-06-2015).

Сметная стоимость строительства определена в текущих и прогнозных ценах 2022-2023 годов с учетом норм задела объема инвестиций и прогнозного уровня инфляции, установленного согласно приложения №1 Прогноза социально-экономического развития Республики Казахстан на 2021-2025 год протокол №29 от 25 августа 2020 года. Налог на добавленную стоимость (НДС) принят в размере, установленном законодательством РК на период, соответствующий периоду строительства, от сметной стоимости строительства.

Основные экономические показатели

Таблица 1

Общая сводная сметная стоимость строительства в текущих ценах 2022 г., в том числе:	69 645,32	тыс. тенге
- СМР	56 721,82	тыс. тенге
- оборудования	-	тыс. тенге
- прочие	12 923,5	тыс. тенге

6.5 Организация строительства

Продолжительность строительства определена согласно СН РК 1.03-01-2016 «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий, зданий и сооружений» и общая продолжительность строительства составляет 5 месяцев.

Все основные работы по строительству выполняются по типовым технологическим картам и рекомендациям, разработанным ППР на основании действующих нормативов, технических условий и требований СН и СП РК.

Начало строительства предусмотрено в мае 2022 года, согласно письму заказчика №35-П от 20.04.2022 г.

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

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

В процессе рассмотрения по замечаниям и предложениям ТОО «Сараптама Consulting» в рабочий проект: **«Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома №68, в микрорайоне Север, города Шымкент»** внесены следующие изменения и дополнения:

Архитектурно – строительные решения

1. Предоставлены обложки и титульные листы согласно ГОСТ 21.101-97;
2. Предоставлен лист «Состав проекта» согласно ГОСТ 21.101-97;
3. Предоставлен акт технического обследования;
4. Предоставлены дефектный акт и акт обследования;
5. Указан расход демонтажа существующей кровли;
6. Уточнена толщина кровли.

7.2 Оценка принятых проектных решений

В соответствии с Правилами определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам, утвержденными приказом Министерства национальной экономики РК от 28.02.2015 года №165 разработчиком рабочего проекта установлен **II (нормальный) уровень ответственности**, не относящийся к технически сложным.

Рабочий проект разработан в необходимом объеме, в соответствии с заданием на проектирование, исходными данными, техническими условиями 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».

В рабочем проекте, применены импорт-заменяющие местные строительные материалы и изделия, изготавливаемые на предприятиях РК.

Основные технико-экономические показатели

Таблица 2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. Изм.	Показатели	
			Заявленные	Рекомендуемые к утверждению
Сметный раздел				
1	Общая сводная сметная стоимость строительства: - СМР - оборудование - прочие	тыс. тенге	70 881,64 57 958,14 - 12 923,5	69 645,32 56 721,82 - 12 923,5
2	Продолжительность строительства	мес.	-	5

Примечание:

В результате внесённых в проектно-сметную документацию по экспертным замечаниям изменений и дополнений, снижение сметной стоимости строительства составило 1 236,32 тыс. тенге.

8. ВЫВОДЫ

С учетом внесенных изменений и дополнений рабочий проект **«Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома №68, в микрорайоне Север, города Шымкент»** соответствует требованиям государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан и рекомендуется для утверждения в установленном порядке со следующими основными технико-экономическими показателями:

Объемы работ по капитальному ремонту принять согласно рабочих чертежей и дефектного акта	
Сметный раздел	
Общая сводная сметная стоимость строительства: - СМР - оборудование - прочие	69 645,32 тыс. тенге 56 721,82 тыс. тенге - 12 923,5 тыс. тенге
Продолжительность строительства	5 месяцев

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

2. Рабочий проект подлежит утверждению в установленном порядке в соответствии приказа МНЭ РК от 02.04.2015 года № 304.

3. Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована ТОО «Тұрғын үй Шымкент» согласно договору №CCon-0103 от 22.04.2022 года.

8. ТҰЖЫРЫМДАР

«Шымкент қаласының, Север шағын ауданындағы №68 тұрғын үйді күрделі жөндеу» жұмыс жобасын сараптаманың ескертпелері мен ұсыныстары бойынша енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, Қазақстан Республикасында қолданылатын нормативтердің талаптарына сәйкес келетіндіктен, төмендегі негізгі техника-экономикалық көрсеткіштерімен белгіленген тәртіппен бекітуге ұсыныс жасаймыз:

Күрделі жөндеу жұмыстарының көлемі жұмыс сызбаларына және ақау актісіне сәйкес қабылдансын	
Сметалық бөлім	
Құрылыстың жалпы сметалық құны : - ҚМЖ - құрал-жабдықтар - өзгелері	69 645,32 мың теңге 56 721,82 мың теңге - 12 923,5 мың теңге
Құрылыстың ұзақтығы	5 ай

1. Жұмыс жобасын бекіту және жұмыстарды өндіріске ұсынғанда, оның осы сараптама қорытындысына сәйкес келтірілгендігін тексеру қажет.

2. Жұмыс жобасы Қазақстан Республикасы Ұлттық экономика Министрінің 2015 жылғы 2 сәуірдегі № 304 бұйрығына сәйкес белгіленген тәртіппен бекітілуі тиіс.

3. Осы сараптау қорытындысы жобалау үшін тапсырысшы бекіткен бастапқы материалдарды (мәліметтерді) есепке алумен орындалды, олардың дұрыстығына 22.04.2022 жылы №CCon-0103 шарттың талаптарына сәйкес «Тұрғын үй Шымкент» ЖШС-і кепілдік етеді.

Ссылка на окончательную редакцию документации

Егембердиев Е.С.

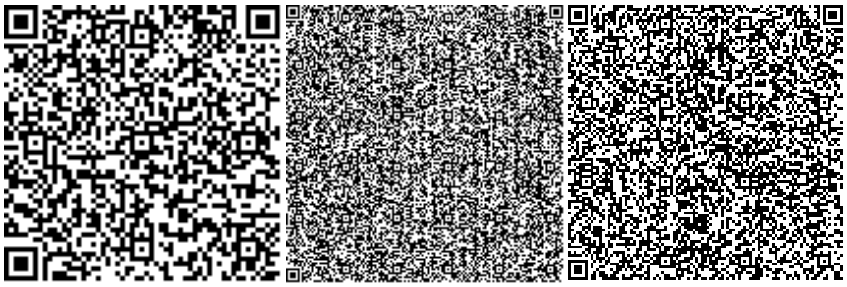
Директор

ТОО «Сараптама Consulting»

Юлдашев И.Е.

Эксперт

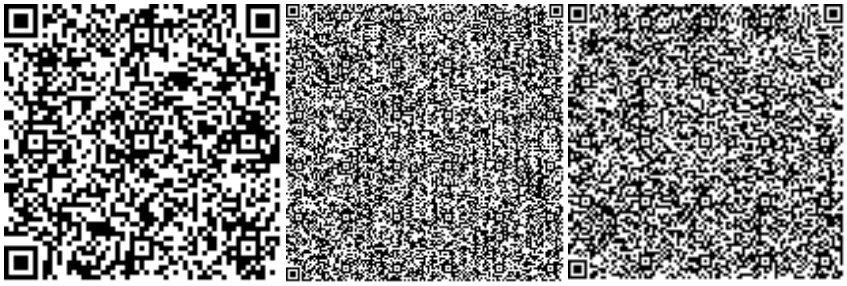
ТОО «Сараптама Consulting»



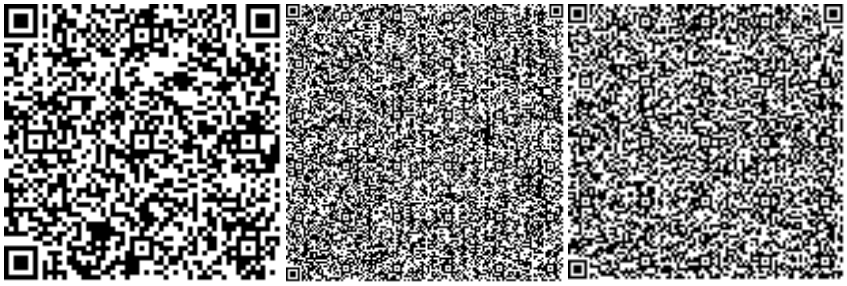
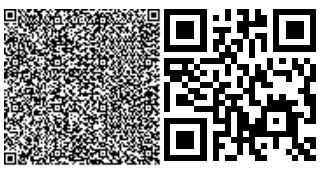
Нарбеков Г.Б.

Эксперт

ТОО «Сараптама Consulting»



Мирзалиева А.М.

Эксперт

ТОО «Сараптама Consulting»