«Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамытудың 2026 жылға дейінгі тұжырымдамасы бағдарламасы шеңберінде СҚО, Петропавл қ., Айыртау көшесі, 3 мекенжайы бойынша көппәтерлі тұрғын үйдің шатырын күрделі жөндеу»
жұмыс жобасы бойынша

28.12.2022 ж. № ПСЭПВ-0011/22

ҚОРЫТЫНДЫ

(Оң)

ТАПСЫРЫСШЫ:
«Айыртау 3» мүлік иелерінің бірлестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«ArtCraft Nord» ЖШС

Павлодар қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамытудың 2026 жылға дейінгі тұжырымдамасы бағдарламасы шеңберінде СҚО, Петропавл қ., Айыртау көшесі, 3 мекенжайы бойынша көппәтерлі тұрғын үйдің шатырын күрделі жөндеу» жұмыс жобасы бойынша осы жиынтық қорытындыны «ПрофСтройЭксперт ПВ» Жауапкершілігі шектеулі серіктестігі берді.

«ПрофСтройЭксперт ПВ» Жауапкершілігі шектеулі серіктестігі рұқсатынсыз осы сараптамалық қорытындыны толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбейтуге және таратуға жол берілмейді.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

(Положительный)

№ ПСЭПВ-0011/22 от 28.12.2022 г.

по рабочему проекту
«Капитальный ремонт кровли многоквартирного жилого дома, по адресу: СКО, г.Петропавловск, улица Айыртауская, 3 в рамках программы Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026г»

ЗАКАЗЧИК:
Объединение собственников имущества «Айыртауская 3»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «ArtCraft Nord»

г. Павлодар

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное заключение по рабочему проекту «Капитальный ремонт кровли многоквартирного жилого дома, по адресу: СКО, г.Петропавловск, улица Айыртауская, 3 в рамках программы Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026г.» выдано Товарищество с ограниченной ответственностью «ПрофСтройЭксперт ПВ».

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

1. **ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ:** Рабочий проект.

1.1. **Категория:** IV Категория.

1.2. **Класс опасности:** 5 класс опасности.

1.3. **Уровень ответственности:** 2 уровень технически не сложный (30 рабочих дней).

2. **НАИМЕНОВАНИЕ:** Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамытудың 2026 жылға дейінгі тұжырымдамасы бағдарламасы шеңберінде СҚО, Петропавл қ., Айыртау көшесі, 3 мекенжайы бойынша көппәтерлі тұрғын үйдің шатырын күрделі жөндеу, Капитальный ремонт кровли многоквартирного жилого дома, по адресу: СКО, г.Петропавловск, улица Айыртауская, 3 в рамках программы Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026 г.

3. **ОСНОВАНИЕ:** ПСЭПВ-0017-03 от 14.12.2022;

4. **ЗАКАЗЧИК:** ОСИ «Айыртауская, 3»;

5. **ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:** ТОО «ArtCraft Nord»

6. **ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ:** Государственные инвестиции;

7. **ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ**

Основание для разработки:

Дефектная ведомость от 11 октября 2022 года, утверждённая Заказчиком;
Задание на проектирование 27 октября 2022 года, утверждённое Заказчиком;
Архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование «Капитальный ремонт кровли многоквартирного жилого дома, по адресу: СКО, г.Петропавловск, улица Айыртауская, 3 в рамках программы Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026г.»;
Заключение земельной комиссии №23 от 20 октября 2022 года;
Эскизный проект «Капитальный ремонт кровли многоквартирного жилого дома, по адресу: СКО, г.Петропавловск, улица Айыртауская, 3 в рамках программы Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026г.»
Техническое заключение о техническом состоянии строительных конструкций многоквартирного жилого дома по адресу: Северо-Казахстанская область, г. Петропавловск, ул. Айыртауская, 3 выполненное ТОО «Эскит-СК» в 2022 году.

Перечень документации, представленной на экспертизу:
1. Паспорт проекта
2. Общая пояснительная записка
3. Архитектурно-строительные решения
4. Проект организации строительства
5. Сметная документация

Цель и назначение объекта строительства:

Целью капитального ремонта является восстановление эксплуатационных характеристик здания. Капитальный ремонт повысит эстетическое состояние здания путем замены изношенных конструкций на более прочные и экономичные.

Текущее состояние:

Здание многоквартирного жилого дома 5-ти этажное, расположено на собственной территории по адресу: Северо-Казахстанская область, г. Петропавловск, ул. Айыртауская 3, в южной части города. Рельеф участка равнинный (спокойный), искусственно спрофилирован. Территория благоустроенна. Конструктивная схема обследуемого жилого дома – каркасного типа с несущими наружными и внутренними продольными и поперечными кирпичными стенами. Опирание плит перекрытия производится на внутренние и наружные несущие стены. Имеется подвал, выполнены подпольные каналы для прокладки инженерных сетей. Здание пятиэтажное в плане имеет простую прямоугольную форму. Высота этажа составляет 2,6 м.

Здание расположено с учетом требований инсоляции и естественного освещения согласно СН РК 2.04-02-2011.

Открывание дверей предусмотрено по направлению путей эвакуации. Уровень чистого пола соответствует абсолютной отметке по Балтийской системе высот. Степень огнестойкости – II

Уровень ответственности - II нормальный технически несложный

Наружные стены – керамзитобетонные стеновые панели толщ. 350 мм

Внутренние стены и перегородки – керамзитобетонные стеновые панели толщ. 120 мм

Фундаменты - ленточные из сборных бетонных блоков.

Перекрытие -железобетонные панели перекрытия толщиной 140 мм

Конструкция крыши – плоская.

Покрытие кровля – плоская мягкая кровля.

На момент обследования, техническое состояние несущих строительных конструкций обследуемого многоквартирного жилого дома удовлетворительное, обеспечена общая устойчивость здания.

Фактическое исполнение объемно-планировочного решения обследуемого жилого дома по состоянию на момент обследования соответствует требуемому техническому решению.

Выявленные в процессе обследования дефекты и повреждения свидетельствуют о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного жилого дома в соответствии с рекомендациями:

1. Выполнить капитальный ремонт отмостки здания.
2. Выполнить замену мягкой кровли здания на стропильную, чердачную крышу.

7.1. Ссылка на окончательную версию ПСД:

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1. Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Участок проектируемого объекта расположен по адресу: Республика Казахстан, Северо-Казахстанская область, город Петропавловск, ул. Айыртауская, 3

Сейсмичность района: В соответствии со СНиП РК 2.04-01-2010,исследуемая территория по климатическому районированию для строительства относится к I климатическому району к подрайону IIIA, с резко выраженным континентальным режимом.

Рабочий проект разработан со следующими природно-климатическими условиями:

Расчетная зимняя температура наружного воздуха - минус 37˚С.
Нормативная снеговая нагрузка - 120 кгс/м^2.
Нормативная ветровая нагрузка - 38 кгс/м^2.
Зона влажности - сухая.

8.2. Проектные решения

Соответствие разделов проекта строительства требованиям нормативных правовых актов приказ и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан приведено ниже.

8.2.1 Архитектурно-строительные решения:

Рабочим проектом предусмотрены следующие виды работ:

- произвести демонтаж выхода на кровлю
- устройство парапета из кирпича высотой 400 мм по периметру дома
- устройство кирпичных столбиков по середине по несущим стенам с дальнейшим устройство стропильной системы
- устройство новой деревянной обрешетки с покрытием из профлиста с полимерным покрытием
- устройство слуховых окон, стремянок к ним, ограждения кровли высотой 600 мм. - устройство наружного организованного водостока с водоотведением по водосточным трубам от дома
- прочистка вертикальных вентиляционных каналов
- демонтаж и устройство вентшахт из деревянных коробов с утеплением, возведение коробов за пределы над кровлей.

вывод за пределы кровли канализационных стояков, с их утеплением в чердачном пространстве

-устройство асфальтобетонной отмостки по периметру дома

Кровлю выполнять из лесоматериала хвойных пород II категории с влажностью древесины не более 20%.

Работы по устройству кровли выполнять в соответствии со СН РК 3.02-37- 2014 и СП РК 3.02-137-2014 «Крыши и кровли».

Предусмотреть антисептирование и огнезащитную обработку всех новых деревянных конструкций и элементов крыши в соответствии с требованиями СП РК 2.01-101-2013 «Защита строительных конструкций от коррозии» и СП РК 2.02- 101-2014 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

В местах примыкания кровли к стене и в местах примыкания слуховых окон установить фартук из оцинкованной кровельной стали б=0.7мм по ГОСТ 14918- 80*. Места стыковки со стеной промазать герметиком.

Водосточные желоба выполнять с уклоном в сторону водосточных воронок.

Доступ на кровлю осуществляется по вертикальной металлической лестнице через существующие люки, расположенные в лестничных клетках. Доступ непосредственно на покрытие кровли, через слуховые окна.

Для элементов конька ендов и прочих фасонных элементов кровли применять сталь по ГОСТ 14918-80*.

В местах стыков металлического профилированного листа для обеспечения водоотвода воды листы следует перепускать внахлестку на 150 - 200 мм.

Выполнить прочистку вертикальных вентиляционных каналов в шахтах и стенах квартир с последующим проведением дезинфекции.

Мероприятия по пожарной безопасности:

Проект выполнен с учетом требований "Противопожарная безопасность зданий и сооружений" и "Правил пожарной безопасности РК".

Все работники подрядной строительной организации проинструктированы о соблюдении установленного на предприятии противопожарного режима. При изменении специфики работы рабочих и служащих предприятия проводится повторный инструктаж или организуются занятия по пожарно-техническому минимуму, по окончании которого принимаются зачеты.

Ответственность за обеспечение пожарной безопасности предприятия, его структурных подразделений в соответствии с Законом Республики Казахстан «О пожарной безопасности» возлагается на первых руководителей.

Для обеспечения пожаротушения на объекте (строительная, монтажная площадка) создается противопожарное формирование (дружина).

Места проведения ремонтно-строительных работ оборудуются первичными средствами пожаротушения.

Пожарные щиты устанавливаются в удобном месте, и имеют свободный доступ.

Строительно-монтажные работы, огневые работы ведутся в строгом соответствии с требованиями нормативной документации

При эксплуатации электроустановок запрещается использовать электроаппараты и приборы, имеющие неисправности, которые могут привести к пожару, а так же эксплуатировать провода и кабели с поврежденной или потерявшей защитные свойства изоляцией.

Не допускается проводить работы на оборудовании, установках и станках с неисправностями, могущими привести к пожару.

На территории строительной и монтажной площадок не допускается устраивать свалки горючих отходов, мусора. Все отходы собираются на специально выделенных площадках в контейнеры или ящики и затем вывозятся.

Работники соблюдают на производстве и в быту требования пожарной безопасности, стандартов, норм и правил, а также соблюдают и поддерживают противопожарный режим, выполняют меры предосторожности при пользовании электрическими и газовыми приборами, предметами бытовой химии, проведении огневых работ и работ с легковоспламеняющимися (ЛВЖ) и горючими (ГЖ) жидкостями, другими опасными в пожарном отношении веществами.

Оценка соответствия рабочего проекта санитарным правилам и гигиеническим нормам:

Рабочий проект «Капитальный ремонт кровли многоквартирного жилого дома, по адресу: СКО, г.Петропавловск, улица Айыртауская, 3 в рамках программы Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026г.» отвечает требованиям санитарных правил «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию и

эксплуатации жилых и других помещений, общественных зданий», утв. приказом и.о. Министра национальной экономики Республики Казахстан от 24 февраля 2015 года № 125.

Организация строительства:

Перед началом работ выполняется комплекс подготовительных работ, направленных на обеспечение непрерывного цикла строительных работ.

До начала ремонтных работ готовятся: строительные материалы и конструкции; вспомогательные устройства и приспособления; механизмы и оборудование; средства контроля качества работ.

До начала работ Подрядчик согласовывает с Инженером источники получения и изготовления материалов, полуфабрикатов и конструкций, условия и способы их поставки, и ознакомиться с их образцами**.**

Продолжительность строительства: 3 месяца.

Сметная документация:

Сметная документация разработана в соответствии с «Нормативным документом по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан», утвержденным приказом КДСиЖКХ МИИР РК от 14.11.2017 г. №249-нқ, на основании государственных сметных нормативов, задания на проектирования и принятых проектных решений.

Сметная документация составлена ресурсным методом с использованием программного комплекса АВС-4 по выпуску сметной документации в текущих ценах 4 квартала 2022 года (редакция 2022.11).

При составлении смет использованы:

- сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на строительные работы, ЭСН РК 8.04-01-2015 изменения и дополнения, выпуски 1-20;
- сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на монтажные работы, ЭСН РК 8.04-02-2015 изменения и дополнения, выпуски 1-20;
- сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на ремонтно-строительные работы, ЭСН РК 8.05-01-2015 изменения и дополнения, выпуски 1-20;
- ССЦ РК 8.04-08-2020 «Сборники сметных цен в текущем уровне на строительные материалы, изделия и конструкции» в текущем уровне 2022 года;
- сборники сметных цен в текущем уровне 2022 года на инженерное оборудование объектов строительства, ССЦ РК 8.04-09-2021;
- сборник сметных цен в текущем уровне 2022 года на эксплуатацию строительных машин и механизмов, СЦЭМ РК 8.04-11-2021;
- сборник тарифных ставок в строительстве, СТС РК 8.04-07-2021 на 2022 год;

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;

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.

9. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

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

Общие замечания:

1. Оформление рабочей документации выполнено в соответствии требований ГОСТ 21.101-97 «Основные требования к проектной и рабочей документации»
2. Проверена актуальность действия и соответствие СНиПов, ГОСТов указанных в проекте.
3. Общая пояснительная записка выполнена в соответствии с нормативной документацией. Указана цель капитального ремонта и скорректированы данные ТЭП.
4. Дефектный акт утвержден Заказчиком и внесена дата утверждения.
5. Акт технического обследования здания предоставлен в соответствии с нормативной документацией
6. Задание на проектирование утверждено Заказчиком и внесена дата утверждения.
7. Уточнено начало строительства.

Акт технического обследования:

8. Техническое задание на выполнение работ по экспертному обследованию и оценке утверждено Заказчиком
9. Программа экспертного обследования и оценки согласована с Заказчиком
10. Обследование содержит ведомости объёмов работ
11. Выполнена геодезическая съёмка фасадов здания

Архитектурно-строительные чертежи

12. Заполнен штамп в соответствии с нормативной документацией

Проект организации строительства

13. Разработан раздел ПОС в соответствии с нормативной документацией.
14. Откорректирована дата начала капитального ремонта

Сметная документация

15. Сметная документация откорректирована в соответствии с изменениями, внесёнными в проект по замечаниям экспертизы.
16. Все сметы подписаны исполнителями.
17. Сводная ведомость потребности основных материалов, изделий, конструкций и оборудования утверждена Заказчиком.
18. В сводной ведомости материальных ресурсов и оборудования указано наименование объекта капитального ремонта.
19. В сводном сметном расчёте указана дата утверждения
20. Выполнена пояснительная записка для сметного раздела

9.2 Оценка принятых проектных решений

В соответствии с требованиями «Правил определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам», утвержденных приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28 февраля 2015 года №165, разработчиком установлен технически и технологически несложный объект II (нормального) уровня ответственности.

Рабочий проект разработан в соответствии с требованиями задания на проектирование.

Исходные данные содержат все необходимые данные для разработки рабочего проекта.

Строительные конструкции и материалы приняты: продукции отечественных товаропроизводителей, в соответствии с реализацией государственной программы

импортозамещения. Материалы и оборудование, используемые для строительства должны быть сертифицированы и соответствовать стандартам Республики Казахстан. Принятые проектные решения с учетом изменений по разделу 7.1 соответствуют государственным нормативным требованиям по санитарной, пожарной безопасности, функциональному назначению объекта.

Таблица №1

Основные экономические показатели по рабочему проекту

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Заявленные	Рекомендуемые к утверждению	+увеличение -снижение
1	Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2022 г.в т.ч.	млн.тенге	84,01769	84,01769	-
2	СМР	млн.тенге	67,52043	67,52043	-
3	Оборудование	млн. тенге	0	0	-
4	Прочие	млн. тенге	16,49727	16,49727	
5	Продолжительность строительства	мес.	3	3	-

10. ВЫВОДЫ

1. С учетом внесенных изменений и дополнений рабочий проект «Капитальный ремонт кровли многоквартирного жилого дома, по адресу: СКО, г.Петропавловск, улица Айыртауская, 3 в рамках программы Концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры до 2026г.» соответствует требованиям государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется к утверждению со следующими экономическими показателями:

Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2022 г.	84,01769 млн. тенге
СМР	67,52043 млн. тенге
Оборудование	- млн. тенге
Прочие	16,49727 млн. тенге
Продолжительность строительства	3 месяца

2. Заказчику до начала реализации рабочего проекта получить необходимые согласования и заключения контрольно-надзорных органов и заинтересованных организаций.
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.
5. Настоящее экспертное заключение выдано на основании исходных данных, достоверность, которых гарантирована руководителем Заказчика в соответствии с условиями электронного договора № ПСЭПВ-0017-03 от 14 декабря 2022 года.

Таблица 2

№ п/п	Раздел	Эксперт	Специализация эксперта (по аттестату)	Номер аттестата Дата выдачи	Результат (соответствует или не соответствует

					нормам)
1	**Ведущий эксперт** **Сметная документация, ПОС**	**Паненкова Елена Геннадьевна**	**сметы**	**KZ08VJE00042151 от 05.11.2018 г.**	соответствует
1	**Архитектурные решения**	**Хоментовская Татьяна Петровна**	**архитектура**	**KZ84VJE00050871 от 19.11.2019г.**	соответствует

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Тұрғын үй-коммуналдық инфрақұрылымды дамытудың 2026 жылға дейінгі тұжырымдамасы бағдарламасы шеңберінде СҚО, Петропавл қ., Айыртау көшесі, 3 мекенжайы бойынша көппәтерлі тұрғын үйдің шатырын күрделі жөндеу» жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданыстағы мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келеді және мынадай экономикалық көрсеткіштермен бекітуге ұсынылады:

Құрылыстың жалпы сметалық құны ағымдағы бағамен 2022 ж	. 84,01769 млн. теңге
ҚМЖ	67,52043 млн. теңге
Жабдық	- млн. теңге
Басқалар	16,49727 млн. теңге
Құрылыстың ұзақтығы	3 ай

2. Тапсырыс берушіге жұмыс жобасын іске асыру басталғанға дейін бақылау-қадағалау органдары мен мүдделі ұйымдардың қажетті келісімдері мен қорытындыларын алу.

3. Тапсырыс беруші жобалау ұйымынан жұмыс жобасы бойынша құжаттаманы қабылдау кезінде оның осы сараптамалық қорытындыға сәйкестігін тексеруі тиіс.

4. Тапсырыс берушіге құрылыс кезінде отандық тауар өндірушілердің жабдықтарын, материалдары мен конструкцияларын барынша пайдалану.

5. Осы сараптамалық қорытынды 2022 жылғы 14 желтоқсандағы № ЭҮТШ-0017-03 электрондық шарттың талаптарына сәйкес Тапсырыс берушінің басшысы кепілдік берген бастапқы деректердің негізінде берілді.

Кесте 2

№ п/п	Бөлім	Сарапшы	Сарапшының мамандануы (аттестат бойынша)	Аттестат нөмірі Берілген күні	Нәтижесі (нормаларға сәйкес келеді немесе сәйкес келмейді)
1	**Жетекші сарапшы** **Сметалық құжаттама, ҚҰЖ**	**Паненкова Елена Геннадьевна**	**сметалар**	**KZ08VJE00042151 05.11.2018 ж.**	сәйкес келеді
1	**Сәулеттік шешімдер**	**Хоментовская Татьяна Петровна**	**сәулет**	**KZ84VJE00050871 19.11.2019 ж.**	сәйкес келеді

Мыльникова И.А. (Директор)

Паненкова Е.Г. (Эксперт)

Андреев А.П. (Эксперт)

Савичева Е.С. (Эксперт)

Грецкий Д.В. (Эксперт)