СҚО, Тайынша қ., Коммунистическая к., 54 мекен-жайы бойынша
«Көп пәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеу»
жұмыс жобасы бойынша

02.11.2021 ж. № ПЭЦ-0029/21

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫСШЫ:
«Коммунистическая, 54»
мүліктің меншік иелері бірлестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Vector SK+» ЖШС

Петропавл қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

СҚО, Тайынша қ., Коммунистическая к., 54 мекен-жайы бойынша «Көп пәтерлі тұрғын үйді күрделі жөндеу»
жұмыс жобасы бойынша осы сараптамалық корытындысы
«Петропавловский экспертный центр» ЖШС берілді.

Бұл сараптамалық қорытындыны «Петропавловский экспертный центр» ЖШС рұқсатынсыз толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбейтуге және таратуға жол берілмейді.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ ПЭЦ-0029/21 от 02.11.2021 г.

по рабочему проекту

«Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома» по адресу: СКО, г. Тайынша, ул. Коммунистическая, 54

ЗАКАЗЧИК:
Объединение собственников имущества
«Коммунистическая, 54»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «Vector SK+»

г. Петропавловск

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное экспертное заключение по рабочему проекту:
«Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома» по адресу: СКО, г. Тайынша, ул. Коммунистическая, 54
выдано ТОО «Петропавловский экспертный центр»

Данное экспертное заключение не может быть полностью или частично воспроизведено, тиражировано и распространено без разрешения ТОО «Петропавловский экспертный центр»

1. НАИМЕНОВАНИЕ: рабочий проект «Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома» по адресу: СКО, г. Тайынша, ул. Коммунистическая, 54.

Настоящее заключение выполнено на основании договора от 27.09.2021 г. № 17/21, заключенным между ТОО «Петропавловский экспертный центр» и объединением собственников имущества «Коммунистическая, 54».

2. ЗАКАЗЧИК: Объединение собственников имущества «Коммунистическая, 54».

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «Vector SK+», СКО, г. Петропавловск, проектная деятельность – III категория, лицензия от 30.07.2020 года № 20011032, выданная КГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля и лицензирования акимата Северо-Казахстанской области».

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Частные инвестиции.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1. Основания для разработки:

утвержденное заказчиком задание на проектирование от 13.08.2021 г.;

архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование от 14.10.2021 г. № KZ35VUA00535374, выданное КГУ «Отдел строительства, архитектуры и градостроительства акимата Тайыншинского района Северо-Казахстанской области»;

решение акима города Тайынша Северо-Казахстанской области РК от 12.03.2012 г. № 14 «О предоставлении права общей долевой собственности на неделимый земельный участок участникам кондоминиума»;

экспертное заключение по техническому обследованию объекта: Трехэтажный жилой дом, расположенный по адресу: СКО, Тайыншинский район, г. Тайынша, ул. Коммунистическая, 54 от 29.01.2021 г., выполненное ТОО «ПСГ Альтернатива», свидетельство об аккредитации от 26.08.2020 г. № KZ07VWC00002700, выданное РГУ «Комитет по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан», эксперт Ляхов В.Б., аттестат эксперта от 16.03.2020 г. № KZ90VJE00053673, выданный КГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля и лицензирования акимата Северо-Казахстанской области»;

технический паспорт (Ф-2) на регистрируемые объекты недвижимости по адресу: СКО, Тайыншинский район, г. Тайынша, ул. Коммунистическая, 54, инвентарный номер 3532 от 06.06.2005 г., выданный РГП «Центр по недвижимости по Северо-Казахстанской области» Комитета регистрационной службы МЮ РК;

акт на право частной собственности на земельный участок № 0554315, кадастровый номер 15-175-005-1081;

технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий, выполненный в 2021 г. ТОО «СЕВКАЗДОРПРОЕКТ», арх. № 2021-06-ИГИ-1527, государственная лицензия на изыскательскую деятельность от 09.08.2001 г. 16-ГСЛ № 006320, выданная Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства;

утвержденный заказчиком дефектный акт от 29.01.2021 г.;

топографический план м 1:500, выполненный в июле 2021 г. ИП «СКО ГЕОДЕЗИЯ», государственная лицензия на изыскательскую деятельность от 11.01.2016 г. № 16000129, выданная ГУ «Управление государственного архитектурно-строительного контроля и лицензирования Северо-Казахстанской области» акимата Северо-Казахстанской области;

утвержденный заказчиком перечень материалов, принятых по прайс-листам;

письма заказчика:

от 27.09.2021 г. № 07/21 о том, что до начала строительно-монтажных работ заказчик гарантирует получить экологические разрешительные документы уполномоченного органа, по экологической оценке, деятельности на проектируемом объекте строительства;

от 27.09.2021 г. № 12 о проведении комплексной вневедомственной экспертизы рабочего проекта, источнике финансирования, планируемом начале строительства, согласовании проектных решений;

от 01.11.2021 г. № 29 с указанием расстояния вывоза мусора.

5.2 Согласования и заключения заинтересованных организаций:

Согласование проектных решений рабочего проекта объединением собственников имущества «Коммунистическая, 54», письмо от 27.09.2021 г. №12.

5.3 Перечень документации, представленной на экспертизу:

Том 0 – Паспорт рабочего проекта;
Том 1 – Общая пояснительная записка;
Том 2 – Сметная документация;
Том 3 – Рабочие чертежи:
Альбом 1. Марка АС – «Архитектурно-строительные решения»;
Том 4 – Проект организации строительства;
Прайс-листы (основной и альтернативный варианты).

5.4 Цель и назначение объекта строительства

Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома по адресу: СКО, г. Тайынша, ул. Коммунистическая, 54 вызван неудовлетворительным состоянием отдельных элементов здания, с целью восстановления и дальнейшего использования здания по функциональному назначению.

5.5 Существующее положение:

Согласно обследования технического состояния объекта, выполненного ТОО «ПСГ Альтернатива» от 29.01.2021 г., существующий объект имеет следующие характеристики:

Зданию (литер А по техпаспорту) 43 года. Год постройки, согласно данных по техническому паспорту - 1978 год.

Здание - 3-х этажное, без подвала, в плане прямоугольной формы с размерами по наружному обмеру 51,34х15,76 м.

Высота этажей: 1-го – 2,80м, 2-го – 3,0м, 3-го – 2,60м. Здание коридорного типа.

Количество жилых квартир – 33, жилых помещений – 63.

В состав помещений входят: жилые комнаты, санузлы, коридоры, лоджии, лестничные клетки.

Главный вход в здание жилого дома расположен в левой части здания, а вспомогательный вход/выход в крайней правой части здания.

Помимо жилых квартир в здании расположены стоматологический кабинет и парикмахерская со своими отдельными входами со стороны ул. Коммунистическая.

По типу конструктивной схемы здание - бескаркасное.

Пространственная жесткость здания обеспечивается за счет совместной работы наружных и внутренних продольных и поперечных кирпичных стен, поперечных железобетонных прогонов перекрытия, сборных железобетонных пустотных плит перекрытия, как диафрагмы жесткости (в горизонтальной плоскости).

Фундаменты - под наружными и внутренними стенами здания - ленточные, из блоков ФБС, шириной 500мм, уложенных в 2 ряда по бетонной монолитной подготовке толщиной 100мм, по блокам ФБС выполнен монолитный пояс размерами 600х700hмм из бетона. Также выявлено, что в месте устройства шурфа верхний угловой блок под продольной наружной стеной в процессе строительства был заменен на кирпичную заделку.

Наружные стены – каменная кладка из керамического кирпича на цементно-песчаном растворе толщ. 640 мм, с наружной стороны облицованы силикатным и керамическим кирпичом, с внутренней стороны оштукатурены цементно-песчаным раствором.

Внутренние стены – каменная кладка из керамического кирпича на цементно-песчаном растворе толщ. 380мм, 250 мм и 120мм, с обеих сторон оштукатурены цементно-песчаным раствором.

В местах опирания ригелей выполнено уширение внутренних стен до 640мм.

Перемычки – сборные железобетонные.

Межэтажное перекрытие и покрытие – из сборных железобетонных многопустотных плит по серии 1.141, опирающихся на спаренные железобетонные прогоны прямоугольного сечения размерами: по осям «4, 5, 6, 7, 8» 120х500h мм; по оси «2» - 120х800h мм, на наружные и внутренние несущие стены.

Плиты перекрытия и покрытия уложены:

В осях А-Г/3-4 и А-Б/8-9 - в поперечном направлении.

В остальных осях – в продольном направлении.

Перегородки – толщиной 120мм. из кирпичной кладки на цементно-песчаном растворе и оштукатурены.

Лестницы внутренние – железобетонные. Косоуры и площадки – сборные, ступени – монолитные. Углы ступеней обрамлены металлическим уголком. Перила – металлические с деревянным поручнем. Стойки перил приварены к уголкам обрамления ступеней.

Лестницы наружные – вертикальные, из металлических уголков. Лестницы служат для доступа на крышу.

Крыльца у входов в подъезды с дворового фасада – монолитные железобетонные, заглубленного типа.

Крыша – плоская, совмещенная. Кровельное покрытие – многослойный рубероидный ковер на битумной мастике. Водоотвод с кровли – организованный наружный, по водосточным желобам в приёмные воронки, затем в водосточные трубы и в зону отмостки.

Утеплитель – керамзитовый гравий толщиной до 500мм. Карнизные свесы и парапеты – из силикатного кирпича.

Фасад здания – из силикатного и керамического кирпича, имеются декоративные выступы в виде пилястр;

Оконные блоки – деревянные с остеклением и из поливинилхлоридных профилей;

Дверные блоки – деревянные глухие, из поливинилхлоридных профилей и металлические;

Полы – по 1-му этажу - деревянные, устроенные по лагам, опирающимся на фундаментные блоки, окрашенные и местами с линолеумным покрытием;

по 2-му и 3-му этажу - деревянные, устроенные по ж/б плитам перекрытия, окрашенные и местами с линолеумным покрытием;

по входным тамбурам, лестничным площадкам и маршам – из керамической плитки по цементно-песчаной стяжке;

Внутренняя отделка стен – водоэмульсионная окраска (с колером и без колера), оклейка обоями, окраска на высоту 1,5м эмалями;

Потолок – водоэмульсионная окраска по штукатурке, декоративные плитки пластиковые и из пенополистирола;

Отмостка – разрушена.

Инженерное обеспечение, сети и системы

Система отопления – центральная, от котельной. Трубопровод сетей теплоснабжения выполнен из металлических труб диаметром 50мм. Теплотрасса выполнена подземного исполнения.

Система вентиляции – приток естественный, неорганизованный, осуществляется через открывание оконных створок и дверей. В санузлах имеются вентиляционные каналы. В кухнях вентиляция отсутствует.

Электроснабжение – от централизованной городской сети электроснабжения.

Система горячего водоснабжения – от электрических накопительных водонагревателей индивидуально.

Система холодного водоснабжения – предусмотрена от городских разводящих централизованных сетей водоснабжения. Ввод выполнен из пластиковой трубы Ø32 мм.

Система водоотведения (канализация) – предусмотрена в централизованные городские сети. Выпуск выполнен с продольных сторон здания, металлическим трубопроводом, диаметром 150 мм.

Слаботочные системы – имеется сеть интернет.

При проведении комплексного обследования экспертом по техническому обследованию выявлено, что строительные конструкции и инженерные сети обследуемого объекта находятся в:

фундаменты – III категория (работоспособная конструкция);
стены - IV категория (предаварийное состояние конструкции);
перемычки - II категория (работоспособная конструкция);
покрытия и перекрытия – II категория (работоспособная конструкция);
перегородки – незначительные повреждения;
лестницы внутренние – незначительные повреждения;
лестницы наружные – незначительные повреждения;
крыльца – незначительные повреждения;
лоджии – значительные повреждения;
крыша – незначительные повреждения;
кровля – недопустимые повреждения;
водосточная система – недопустимые повреждения;
дверные блоки деревянные – значительные повреждения;
оконные блоки деревянные – критические повреждения;
заполнения оконных проемов из стеклоблоков – недопустимые повреждения;
полы дощатые – недопустимые повреждения;
полы с линолеумным покрытием – значительные повреждения;
полы из керамических плиток – значительные повреждения;
внутренняя отделка:
штукатурка – критические повреждения;
окраска водными составами – критические повреждения;
окраска масляная и эмалевая – недопустимые повреждения;
оклейка обоями – критические повреждения.
система отопления – незначительные повреждения;
система горячего водоснабжения – незначительные повреждения;
система холодного водоснабжения – незначительные повреждения;
система водоотведения – незначительные повреждения;
система электрооборудования, слаботочные устройства – значительные

повреждения;

система вентиляции – недопустимые повреждения;

благоустройство прилегающей территории – значительные повреждения.

Выводы

На основании анализа результатов, полученных при проведении технического обследования строительных конструкций трехэтажного жилого дома, расположенного по адресу: СКО, Тайыншинский район, г. Тайынша, ул. Коммунистическая, 54 сделан вывод:

Основными причинами появления дефектов являются: нарушение правил технической эксплуатации; атмосферные воздействия; некачественное, а частью с нарушением строительных норм, выполнение строительно-монтажных работ при возведении здания и инженерных сетей, большой физический износ строительных конструкций, механические повреждения строительных конструкций, возникшие в процессе эксплуатации, отсутствие должной планировки прилегающей территории.

На момент обследования общее состояние несущих строительных конструкций обследуемого здания, кроме стен, имеющих трещины, и плит перекрытия лоджий 3-го этажа – удовлетворительное, но общая устойчивость здания не обеспечена.

Фактическое исполнение объёмно-планировочного решения здания по состоянию на момент обследования соответствует требуемому техническому решению.

Дальнейшая безопасная эксплуатация здания возможна с учетом устранения выявленных в процессе обследования дефектов и повреждений здания.

Рекомендации

При разработке проектно-сметной документации по капитальному ремонту трехэтажного жилого дома, расположенного по адресу: СКО, Тайыншинский район, г. Тайынша, ул. Коммунистическая, 54 рекомендовано выполнить:

- с торца здания по оси 9 сквозную трещину в цокольной части фундамента инъецировать цементно-песчаным раствором;
- выполнить вертикальную гидроизоляцию фундаментов на всю высоту с наружной стороны здания;
- выполнить вертикальную планировку территории вокруг здания жилого дома для обеспечения отвода талых и дождевых вод, со снятием излишнего грунта;
- выполнить устройство отмостки;
- восстановление разрушенной кирпичной кладки наружных стен;
- заделку (инъецировать) трещины в стенах цементным раствором;
- усиление наружных стен здания стальными тяжами;
- усиление внутренних несущих стен здания железобетонной «рубашкой»;
- ремонт или замену перемычек, имеющих дефекты;
- ремонт облицовочного кирпичного слоя фасадов;
- заделка ц/п раствором швов между плитами перекрытия;
- замену ж/б плит покрытия над лоджиями 3-го этажа;
- ремонт кровли:

1 вариант. Восстановление кровли из рулонных наплавляемых материалов:

- демонтаж существующего кровельного покрытия, утеплителя и водосточной системы;
- восстановление вентиляционных шахт, кладки карнизов и парапетов;
- устройство нового кровельного покрытия с применением современного утеплителя и наплавляемых рулонных материалов;
- устройство фартуков карнизов и парапетов;
- устройство новой водосточной системы;
- ремонт антикоррозийного покрытия наружных вертикальных лестниц для доступа

на кровлю.

2 вариант. При наличии соответствующего технико-экономического обоснования произвести устройство шатровой чердачной крыши:

- демонтаж существующего кровельного покрытия, утеплителя и водосточной системы;
- восстановление вентиляционных шахт, кладки карнизов;
- утепление перекрытия с применением современных материалов;
- устройство шатровой крыши с кровельным покрытием из современных материалов;
- устройство новой водосточной системы;
- демонтаж существующих наружных вертикальных лестниц и устройство лаза, оборудованного утепленным люком, с лестничной площадки третьего этажа.
- ремонт заглубленных крылец перед входами в здание со стороны дворового фасада;
- ремонт железобетонных лестниц и лестничных маршей, демонтаж многочисленных слоёв краски на перилах с последующим грунтованием и покраской, либо как вариант произвести замену морально и физически устаревших перил на новые;
- замену морально устаревшего витражного остекления из стеклоблоков на новое, соответствующее действующим нормам и из соответствующего профиля;
- замену дверных блоков на лестничных клетках;
- устройство козырьков над входами в здание;
- замену дверных блоков входов в здание, тамбуров и выходов на лоджии;
- замену оконных блоков в коридорах и помещениях общего пользования;
- частичный ремонт и замену дощатых полов в коридорах и помещениях общего пользования;
- замену керамического покрытия полов лестничных клеток;
- окраску негорючими эмалями на высоту 1,5м стен тамбуров, коридоров, лестничных клеток и помещений общего пользования;
- окраску водоэмульсионными составами стен и потолков отдельных мест и помещений (рекомендуется с применением колера);
- восстановить систему отопления в заброшенной квартире на 3-м этаже;
- мелкий текущий ремонт отдельных отопительных приборов и трубопроводов с заменой прокладок, ремонтом, а необходимых случаях и замену запорной арматуры, кранов Маевского, произвести окраску отопительных приборов и стояков;
- прочистку и восстановление существующих систем вентиляции;
- устройство вентиляции в помещениях кухни;
- выполнить капитальный ремонт общедомовых систем электрооборудования;
- рассмотреть возможность изменения облика здания (фасадов), как вариант устройство вентилируемых фасадов с утеплением наружных стен;
- установить мониторинг за общим состоянием конструкций здания, в т.ч. по наружным стенам в местах образования трещин установить маячки с целью наблюдения за их развитием;
- производить систематические осмотры здания не реже двух раз в год (весна, осень).

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства:

Объект расположен по адресу: СКО, Тайыншинский район, г. Тайынша, ул. Коммунистическая, 54. В административно-территориальном отношении объект расположен в юго-западной части города, вдоль ул. Коммунистическая. Вокруг имеется застройка одноэтажными индивидуальными и 2-3-х этажными многоквартирными жилыми

домами и хозяйственными постройками. Основной въезд на территорию осуществляется с северо-восточной стороны здания жилого дома, с бокового фасада, с ул. Коммунистическая. Доступ к участку работ осуществляется автомобильным транспортом.

Природно-климатические условия района строительства:

Климатическая характеристика района дается по климатическим показателям СП РК 2.04.01-2017 «Строительная климатология».

По физико-географическим характеристикам район изысканий расположен в климатическом подрайоне 1В, который характеризуется резко-континентальным климатом и относится к сухой зоне влажности.

Расчётная зимняя температура наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0.92 – минус 34.8°С.

Вес снегового покрова для IV снегового района по НТП РК 01-01-3.1(4.1)- 1.8 кПа;

Давление ветра для IV ветрового района по НТП РК 01-01-3.1(4.1) - 0.77 кПа.

Район строительства - несейсмический.

6.2 Проектные решения

6.2.1 Архитектурно-строительные решения

Данный раздел рабочего проекта выполнен на основании задания на проектирование от 13 августа 2021 г., архитектурно-планировочного задания (АПЗ) на проектирование от 14.10.2021 г. № KZ35VUA00535374, выданного КГУ «Отдел строительства, архитектуры и градостроительства акимата Тайыншинского района Северо-Казахстанской области», экспертного заключения по техническому обследованию объекта от 29 января 2021 г.

Год постройки здания согласно данных по техническому паспорту - 1978 год.

Здание - 3-х этажное, без подвала, здание коридорного типа.

Количество жилых квартир – 33, жилых помещений – 63.

Здание в плане прямоугольной формы с размерами по наружному обмеру 51,34х15,76 м. Высота этажей 1-го - 2,80м, 2-го - 3,0м, 3-го - 2,60м.

Данным разделом рабочего проекта предусматривается:

- перекладка кирпичной стены в осях 8-9, с увеличением толщины со 120 до 250мм;
- усиление стен между лоджиями и внутренних несущих стен ж/б стенками усиления толщ. 40мм;
- усиление стен металлическими тяжами;
- ремонт кирпичной кладки наружной стены в осях 3-А;
- ремонт части облицовочной кирпичной кладки наружной стены по оси 1;
- разборка существующей и устройство новой кладки карнизов и парапетов;
- замена разрушенных участков ц/п стяжки кровли;
- замена кровельного покрытия из рубероида на Ризолин;
- замена элементов водосточной системы из оцинкованной стали;
- устройство кровельного ограждения;
- устройство стремянок наружных металлических лестниц для доступа на крышу;
- разборка заполнения витражей лестничных клеток, частичная закладка проемов кирпичом, устройство новых витражей из алюминиевого профиля консорциума «АЛПРОФ»;
- замена в коридорах деревянных окон и подоконных досок на ПВХ;
- замена деревянных балконных дверей с окном и подоконных досок на ПВХ;
- замена деревянных дверей входа в подъезды на металлические утепленные;
- отделка внутренних и наружных откосов заменяемых окон и дверей;

- устройство сливов из оцинкованной стали;
- устройство над входами в подъезды козырьков с покрытием из профнастила на металлическом каркасе;
- ремонт полов в помещениях общего пользования согласно экспликации полов.

Проектируемая отделка:

Стены – вытягивание сухими смесями, водоэмульсионная покраска, покраска негорючими эмалями.

Потолок – вытягивание сухими смесями, водоэмульсионная покраска.

Полы – линолеум, покраска негорючими эмалями по керамической плитке.

Окна – из поливинилхлоридных профилей по ГОСТ 30674-99.

Двери – из поливинилхлоридных профилей по 30970-2014, металлические ГОСТ 31173-2003.

Витражи – из алюминиевого профиля консорциума «АЛПРОФ».

Таблица № 1

Технические показатели:

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Кол-во
1	Этажность	этаж	3
2	Общая площадь здания	$м^2$	1809,40
3	Площадь застройки здания	$м^2$	770,10
4	Жилая площадь	$м^2$	1005,00
5	Строительный объём	$м^2$	6931,0
6	Продолжительность строительства	мес.	3,0

6.2.2 Конструктивные решения

Степень долговечности – II;

Степень огнестойкости – II;

Класс функциональной пожарной опасности – Ф 1.3 многоквартирные жилые дома и многофункциональные здания;

Уровень ответственности здания – II нормальный (технически не сложный);

Основные конструктивные характеристики (существующие):

Фундаменты – ленточные, из блоков ФБС, шириной 500мм, уложенных в 2 ряда по бетонной монолитной подготовке толщиной 100мм, по блокам ФБС выполнен монолитный пояс размерами 600х700h мм из бетона.

Наружные стены – кирпичная кладка из керамического кирпича на цементно-песчаном растворе толщ. 640 мм, с наружной стороны облицованы силикатным и керамическим кирпичом.

Внутренние стены – кирпичная кладка из керамического кирпича на цементно-песчаном растворе толщ. 380мм, 250 мм и 120мм. В местах опирания ригелей выполнено уширение внутренних стен до 640мм.

Железобетонные прогоны - прямоугольного сечения размерами: по осям «4, 5, 6, 7, 8» 120х500h мм; по оси «2» - 120х800h мм.

Перемычки – сборные железобетонные.

Перекрытие – многопустотные железобетонные плиты толщиной 220 мм по серии 1.141-1,

Лестничные марши и площадки – железобетонные. Косоуры и площадки – сборные, ступени – монолитные. Углы ступеней обрамлены металлическим уголком.

Крыша – плоская, совмещенная.

Антикоррозийная защита

Работы по антикоррозийной защите предусмотрено производить в соответствии с требованиями СН РК 2.01-01-2013 и СН РК 2.01-101-2013 «Защита строительных конструкций от коррозии»

Все металлические элементы предусмотрено защитить от коррозии покраской эмалью ПФ-115 по ГОСТ 6465-76 в два слоя, по грунтовке ГФ-021 ГОСТ 25129-82.

6.3 Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных и взрывопожароопасных ситуаций

При выполнении строительно-монтажных работ предусмотрено соблюдать требования СН РК 1.03-05-2011, СП РК 1.03-106-2012 «Охрана труда и техники безопасности строительстве».

6.4 Оценка соответствия проекта санитарным правилам и гигиеническим нормам

Уровень шума и вибрации не превышает допустимого. Источником воздействия является технологическое оборудование, используемое в период строительства.

Уровень загрязнения химическими загрязнителями в период проведения строительных работ незначительный.

Радиоактивные источники отсутствуют.

Рабочий проект «Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома» по адресу: СКО, г. Тайынша, ул. Коммунистическая, 54 соответствует требованиям Санитарных правил «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям труда и бытового обслуживания при строительстве, реконструкции, ремонту и вводу, эксплуатации объектов строительства», утвержденным приказом МЗ РК от 16 июня 2021 года № ҚР ДСМ – 49.

6.5 Организация строительства

В основу организации работ приняты СН РК 1.03-00-2011 «Строительное производство. Организация строительства предприятий, зданий и сооружений» и другие нормативные документы, действующие на территории Республики Казахстан.

В проекте организации строительства описано:

общая организационно-технологическая схема организации строительства;

приведены данные о потребности в основных строительных машинах, механизмах и транспортных средствах в целом, в рабочих кадрах, потребности площадей временных зданий и сооружений, потребность в строительных конструкциях, изделиях, материалах (основных), потребности в электроэнергии, топливе, паре, воде, кислороде;

указаны мероприятия по охране труда, технике безопасности и охране окружающей среды;

Выполнен календарный план строительства, стройгенплан.

Расчёт продолжительности строительства выполнен согласно СП РК 1.03-102-2014 «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий, зданий и сооружений. Часть 2» и составляет 3,0 мес., в т.ч. подготовительный период = 0,5мес.

Начало строительства планируется в ноябре 2021 г., (письмо заказчика от 27.09.2021 г. №12).

Заделы по годам – 2021 г. – 66%, 2022 г. – 34%.

6.6 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 стоимость строительства подлежит утверждению заказчиком в установленном законодательством порядке, для строительства объектов за счет бюджетных средств и иных форм государственных инвестиций в соответствии с «Правилами утверждения проектов (технико-экономических обоснований и проектно-сметной документации)», утвержденными приказом МНЭ РК от 02.04.2015 г. № 304, 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-4 (редакция 2021.4) по выпуску сметной документации в текущих-прогнозных ценах на 2021-2022 г.г.

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 2021 года (17 сборников);
- сборники сметных цен в текущем уровне 2021 года на инженерное оборудование объектов строительства, ССЦ РК 8.04-09-2020;
- сборник сметных цен в текущем уровне 2021 года на эксплуатацию строительных машин и механизмов, СЦЭМ РК 8.04-11-2020;
- сборник тарифных ставок в строительстве, СТС РК 8.04-07-2020 на 2021 год;
- сборник сметных цен в текущем уровне 2021 года на перевозку грузов для строительства, СЦПГ РК 8.04-12-2020 Отдел 1. Автомобильные перевозки;
- «Перечень оборудования, материалов и изделий, с приложением прайс-листов, наименования которых с соответствующими техническими характеристиками отсутствуют в действующей нормативной базе», утвержденный заказчиком, согласно пункту 9.3.14 СН РК 1.02-03-2011, пунктам 61, 62, 65, 66, 67 «Нормативного документа по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан» (приказ КДСиЖКХ МИИР РК от 14.11.2017 г. № 249-нқ);

В сметной стоимости строительства учтены дополнительные затраты:

- накладные расходы, определенные в соответствии с «Нормативным документом по определению величины накладных расходов и сметной прибыли в строительстве» (приложение 2 к приказу от 14 ноября 2017 года № 249-нқ);
- сметная прибыль в размере 8 % от суммы прямых затрат и накладных расходов (п. 20, приложение 2 к приказу от 14 ноября 2017 года № 249-нқ);
- средства на непредвиденные работы и затраты в размере 2% от стоимости строительно-монтажных работ по главам 1-9 сметного расчета стоимости строительства (п. 85, приложение 1 к приказу от 14 ноября 2017 года №249-нқ);
- средства на временные здания и сооружения согласно НДЗ РК 8.04-05-2015;
- дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время НДЗ РК 8.04-06-2015.

Сметная стоимость строительства определена в текущих-прогнозных ценах на 2021-2022 годы.

Переход к прогнозной сметной стоимости строительства на 2022 год выполнен с учетом: норм задела объема инвестиций по годам строительства, прогнозного уровня

инфляции, установленного согласно приложению 1 «Прогноз социально-экономического развития Республики Казахстан на 2021–2025 годы», протокол заседания Правительства Республики Казахстан от 25 августа 2020 года № 29, с учетом заделов по годам строительства: МРП 2022 год -3 063 тенге.

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

Территориальный район -15.11, Северо-Казахстанская область, г. Тайынша.

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

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

В процессе рассмотрения по замечаниям и предложениям экспертной организации в рабочий проект **«Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома» по адресу: СКО, г. Тайынша, ул. Коммунистическая, 54,** внесены следующие изменения и дополнения:

<u>Архитектурно-строительные решения</u>

1. Проект доработан согласно ГОСТ 21.501-2018 «Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений».
2. Заданием на проектирование предусмотрена только замена кровельного покрытия.

Паспорт проекта

3. Паспорт проекта откорректирован с учетом внесенных изменений в рабочий проект.

Пояснительная записка.

4. Пояснительная записка откорректирована с учетом внесенных изменений в рабочий проект.

Альбом 1. Рабочие чертежи марки АС

5. Лист 2. Общие данные. Ведомость прилагаемых и ссылочных документов откорректирована. В исходные данные внесены изменения согласно замечаниям.
6. Лист 3. Общие данные. В Общие данные внесены изменения согласно замечаниям. Ведомость демонтажных работ выполнена на листе О.4.
7. Лист АС-4. Месторасположение коридорных окон указано. Окно с балконной дверью на 1 этаже замене не подлежит, так как не относится к помещениям общественного пользования. Усиление кирпичной кладки – см. Узел на л. АС-4. Месторасположения ремонта пола указаны. Экспликацию полов см. на л. АС-21.
8. Лист АС-5. Месторасположение коридорных окон, подлежащих замене, указано. Примечание о витражах лестничных клеток откорректировано.
9. Лист АС-6. Месторасположение коридорных окон, подлежащих замене, указано. Примечание о витражах лестничных клеток откорректировано. Габариты закладываемого проема по оси «4» указаны в примечании.
10. Лист АС-8. Расположение демонтируемых и вновь устанавливаемых металлических дверей указано. Габариты разбираемой перемычки указаны. Сечение перемычек см. Ведомость перемычек на л. АС-6. Узел восстановление облицовки из кирпича см. на л. АС-6. Чертежи на восстановление кирпичной кладки по оси «3» см. л. АС-5 и АС-6.
11. Лист АС-11. Общие данные и тех. обследование откорректированы.
12. Лист АС -12. Все объемы внесены в таблицы в «Ведомость отделки помещений», «Экспликация полов» на л. АС-21.
13. Лист АС-13. Схемы элементов заполнения проемов указаны на л. АС-12. Марка металлической двери откорректирована согласно ГОСТ. Расход материалов на

внутренние и наружные откосы, сливы и подоконники добавлен. Объем кирпича на закладку оконных проемов откорректирован.

14. Лист АС-14. Разрез по козырьку и узел крепления козырька к стене добавлены.
15. Лист АС-15. Диаметр воронки/водосточной трубы указан. Сечение по кровельному «пирогу» с указанием существующих и новых материалов добавлено на разрез 1-1. Разборка утеплителя вокруг вентшахт не требуется, т.к. кладка наращивается.
16. Лист АС-16. Высотная отметка низа плиты покрытия показана.
17. Лист АС-17. Сечение 1-1 откорректировано.
18. Лист АС-18. ГОСТ на арматуру откорректировано.
19. Лист АС-19. ГОСТ на цементно-песчаный раствор указан. ГОСТ на сетки исправлен. Вес металлических зонтов указан.
20. Лист АС-20. ГОСТ на арматуру исправлен.

<u>Сметная документация</u>

21. Сводная ведомость потребности основных строительных материалов, изделий и конструкций и оборудования с учетом казахстанского содержания утверждена заказчиком.
22. Все сметы предоставлены в развернутом виде с ресурсами: материальные ресурсы без стоимости в расценках заменены на ресурсы со стоимостью; исключены из расценок те материальные ресурсы, которые берутся отдельно по проектным решениям.
23. Материалы, отсутствующие в нормативной базе, приняты согласно утвержденными заказчиком прайс-листами.

7.2 Оценка принятых проектных решений

В соответствии с Приказом МНЭ РК № 165 от 28.02.2015 г., «Об утверждении Правил определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам», разработчиком проекта установлен II (нормальный) уровень ответственности, не относящийся к технически сложным.

Проект разработан в необходимом объёме, в соответствии с заданием на проектирование, иными исходными данными, техническими условиями и требованиями.

Принятые проектные решения с учётом внесённых изменений, соответствуют государственным нормативным требованиям по санитарной, взрывопожарной безопасности, функциональному назначению объекта.

Таблица № 2

Основные технико-экономические показатели:

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах на 2021-2022 годы,			
	в том числе:	млн.тенге	53,038	53,348
	СМР	млн.тенге	40,095	40,350
	оборудование	млн.тенге	-	-
	прочие затраты	млн.тенге	12,943	12,997
	Из них:			

	Сметная стоимость строительства в текущих ценах на 2021 год	млн.тенге	53,038	36,792
	Сметная стоимость строительства в прогнозных ценах на 2022 год	млн.тенге	-	16,556
2	Продолжительность строительства	мес.	3,0	3,0

Примечание: изменение сметной стоимости рабочего проекта произошло в результате замены норм, привязки стоимости ресурсов и корректировки объемов работ в локальных сметах по окончательным версиям проектных решений.

8. ВЫВОДЫ

8.1 С учетом внесенных изменений, дополнений и рекомендаций, рабочий проект: **«Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома» по адресу: СКО, г. Тайынша, ул. Коммунистическая, 54,** соответствует требованиям государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан и **рекомендуется для утверждения в установленном порядке**, согласно законодательства РК со следующими технико-экономическими показателями:

Общая сметная стоимость строительства в текущих-прогнозных ценах на 2021-2022 годы,	–	53,348 млн. тенге,
в том числе:		
СМР	–	40,350 млн. тенге,
оборудование	–	- млн. тенге,
прочие затраты	–	12,997 млн. тенге;
Продолжительность строительства	–	3,0 мес.

8.2 Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована ОСИ «Коммунистическая, 54» в соответствии с условиями договора от 27.09.2021 г. № 17/21.

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

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

8.5 Заказчику до начала строительно-монтажных работ получить экологические разрешительные документы уполномоченного органа по экологической оценке деятельности проектируемого проекта строительства, о получении документов официально уведомить ТОО «Петропавловский экспертный центр».

8.6 В случае несоблюдения Заказчиком отлагательного условия экспертная организация осуществляет отзыв ранее выданного экспертного заключения в соответствии с Законом РК «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности».

Костырев Ю.А.

Директор

ТОО "Петропавловский экспертный центр"

Гюнтер В.Г.

Эксперт

ТОО "Петропавловский экспертный центр"

Лаер Н.С.

Эксперт

ТОО "Петропавловский экспертный центр"

Хусаинова З.Р.

Эксперт

ТОО "Петропавловский экспертный центр"

Ссылка на окончательную редакцию ПСД