«Астана қаласы, Көктал тұрғын алабы, № 12-27, 12-95 (жобалық атауы) және Сұлукөл көшелерінің қиылысы мекенжайында орналасқан жапсарлас салынған орынжайлары мен паркингі бар көппәтерлі тұрғын үй кешені» (сыртқы инженерлік желілерсіз)». Сметалық құжаттама
жұмыс жобасы бойынша

05.02.2019 ж. № 12-0008/19
(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
Садыкова Айслу Талгатбековна
Астана қаласы
БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«ДСК «РемДорСтрой» ЖШС
Макинск қаласы

Көкшетау қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Астана қаласы, Көктал тұрғын алабы, № 12-27, 12-95 (жобалық атауы) және Сұлукөл көшелерінің қиылысы мекенжайында орналасқан жапсарлас салынған орынжайлары мен паркингі бар көппәтерлі тұрғын үй кешені (сыртқы инженерлік желілерсіз)». Сметалық құжаттама жұмыс жобасы бойынша осы жинақтау қорытындысы «Мемсараптама» РМК-нің Солтүстік өңірі бойынша филиалымен берілді.

«Мемсараптама» РМК-нің Солтүстік өңірі бойынша филиалының рұқсатынсыз осы жинақтау қорытындысын толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбейтуге және таратуға жол берілмейді.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 12-0008/19 от 05.02.2019 г.
(положительное)

по рабочему проекту
«Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом» расположенный по адресу: г.Астана, жилой массив Көктал, пересечение улиц №12-27, 12-95 (проектное наименование) и Сұлукөль» (без наружных инженерных сетей)». Сметная документация

ЗАКАЗЧИК:
Садыкова Айслу Талгатбековна
г. Астана

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «ДСК «РемДорСтрой»
г. Макинск

город Кокшетау

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное сводное заключение по рабочему проекту **«Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом» расположенный по адресу: г.Астана, жилой массив Көктал, пересечение улиц №12-27, 12-95 (проектное наименование) и Сұлукөль» (без наружных инженерных сетей)». Сметная документация** выдано филиалом РГП «Госэкспертиза» по Северному региону.

Данное сводное заключение не может быть полностью или частично воспроизведено, тиражировано и распространено без разрешения филиала РГП «Госэкспертиза» по Северному региону.

1. НАИМЕНОВАНИЕ: рабочий проект «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом» расположенный по адресу: г.Астана, жилой массив Көктал, пересечение улиц №12-27, 12-95 (проектное наименование) и Сұлукөль» (без наружных инженерных сетей)». Сметная документация.

Настоящее экспертное заключение выполнено в соответствии с договором от 19 ноября 2018 года №01-1794.

Ранее были выданы заключения филиала РГП «Госэкспертиза» по Северному региону:

от 12 марта 2018 года №12-0056/18 по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом» расположенный по адресу: г.Астана, жилой массив Көктал, пересечение улиц №12-27, 12-95 (проектное наименование) и Сұлукөль» (без наружных инженерных сетей и сметной документации) (положительное);

от 29 октября 2018 года №12-0176/18 по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом» расположенный по адресу: г.Астана, жилой массив Көктал, пересечение улиц №12-27, 12-95 (проектное наименование) и Сұлукөль» (без наружных инженерных сетей)». Сметная документация (отрицательное).

2. ЗАКАЗЧИК: Садыкова Айслу Талгатбековна, город Астана.

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: товарищество с ограниченной ответственностью «ДСК «РемДорСтрой», город Макинск (государственная лицензия от 12 сентября 2014 года №14013456, выданная Комитетом по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства регионального развития Республики Казахстан, II категория).

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: негосударственные инвестиции.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1 Основание для разработки:

задание на проектирование, утвержденное Садыковой А.Т. 31 июля 2018 года;

постановление акимата города Астаны от 3 мая 2018 года №510-713 «О разрешении на строительство объекта»;

акт на право частной собственности на земельный участок площадью 0,4015 га (кадастровый №21-319-122-588), изготовленный Астанинским филиалом РГП «НПЦзем» 1 августа 2014 года №4655;

акт на право частной собственности на земельный участок площадью 0,4000 га (кадастровый №21-319-122-589), изготовленный Астанинским филиалом РГП «НПЦзем» 1 августа 2014 года №4656;

архитектурно-планировочное задание на проектирование от 16 января 2017 года №9011, выданное ГУ «Управление архитектуры и градостроительства города Астаны»;

перечень ресурсов, наименования которых с соответствующими техническими характеристиками отсутствуют в действующих сборниках цен, утвержденный Садыковой Айслу Талгатбековной 12 января 2019 года;

договор о совместной деятельности от 3 октября 2016 года, заключенный между ТОО «Объединение-Сайран» и Садыковой А.Т.

Письма:

Садыкова А.Т. от 13 февраля 2018 года №9 о начале реализации рабочего проекта (август 2018 года);

Садыкова А.Т. от 5 октября 2018 года №10 о подтверждении достоверности проектной документации по рабочему проекту, загруженной на портал государственной экспертизы;

ТОО «Объединение-Сайран» от 24 октября 2018 года №191/01 касательно отсутствия ограничения по стоимости квадратного метра жилья;

ТОО «Объединение-Сайран» от 11 января 2019 года №01/01 о генпроектировщиках.

5.2 Перечень представленных на рассмотрение материалов проекта:

Том I. Общая пояснительная записка.
Том II. Рабочие чертежи:
Альбом 1. Генеральный план.
Альбом 2. Архитектурные решения:
Альбом 2.1. Блок секция - 1;
Альбом 2.2. Блок секция - 2;
Альбом 2.3. Блок секция - 3;
Альбом 2.4. Блок секция - 4;
Альбом 2.5. Паркинг.
Альбом 3. Конструкции железобетонные:
Альбом 3.1.1. Блок секция - 1;
Альбом 3.1.2. Блок секция - 2;
Альбом 3.1.3. Блок секция - 3;
Альбом 3.1.4. Блок секция - 4;
Альбом 3.5. Паркинг.
Альбом 4. Отопление и вентиляция:
Альбом 4.1. Блок секция - 1;
Альбом 4.2. Блок секция - 2;
Альбом 4.3. Блок секция - 3;
Альбом 4.4. Блок секция - 4;
Альбом 4.5. Паркинг.
Альбом 5. Водоснабжение и канализация:
Альбом 5.1. Блок секция - 1;
Альбом 5.2. Блок секция - 2;
Альбом 5.3. Блок секция - 3;
Альбом 5.4. Блок секция - 4;
Альбом 5.5. Паркинг.
Альбом 7. Силовое электрооборудование и электроосвещение:
Альбом 7.1. Блок секция - 1;
Альбом 7.2. Блок секция - 2;
Альбом 7.3. Блок секция - 3;
Альбом 7.4. Блок секция - 4;
Альбом 7.5. Паркинг.
Альбом 8. Автоматическое пожаротушение. Паркинг.
Альбом 8. Системы связи:

Альбом 8.1. Блок секция - 1;
Альбом 8.2. Блок секция - 2;
Альбом 8.3. Блок секция - 3;
Альбом 8.4. Блок секция - 4;
Альбом 8.5. Паркинг.
Энергетический паспорт проекта.
Проект организации строительства.
Сметная документация.
Прайс-листы (основной и альтернативный варианты).

5.3 Цель и назначение объекта, необходимость и целесообразность его строительства

Строительство жилого комплекса выполнено с целью комплексного решения проблем по обеспечению людей постоянным местом жительства, предпринимателей малого и среднего бизнеса помещениями для аренды или покупки.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Проектные решения

Настоящее экспертное заключение является дополнением к ранее выданному экспертному заключению филиала РГП «Госэкспертиза» по Северному региону от 12 марта 2018 года №12-0056/18 по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом» расположенный по адресу: г. Астана, жилой массив Көктал, пересечение улиц №12-27, 12-95 (проектное наименование) и Сұлукөль» (без наружных инженерных сетей и сметной документации).

При разработке сметной документации, ранее рассмотренные проектные решения в заключении от 12 марта 2018 года №12-0056/18, приняты без изменения.

6.2 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 и управления земельными ресурсами Министерства национальной экономики Республики Казахстан от 14 ноября 2017 года №249-нқ, на основании государственных сметных нормативов и принятых проектных решений.

Сметная стоимость строительства подлежит утверждению заказчиком и является основанием для определения лимита средств, при реализации проектов за счет государственных инвестиций в строительство в соответствии с пунктом 13 нормативного документа по определению сметной стоимости в Республике Казахстан

Сметная документация составлена ресурсным методом с использованием программного комплекса «АВС-4», редакция 2018.4 по выпуску сметной документации в текущих ценах 2018 года.

При составлении смет использованы:

«Сборники укрупненных показателей стоимости зданий и сооружений. Объекты непроизводственного назначения, Сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на строительные работы и монтаж оборудования, Сборник сметных цен в текущем уровне на эксплуатацию строительных машин и механизмов 2018 год, Сборники цен на проектные работы для строительства (УСН РК 8.02-04-2017, ЭСН РК

8.04-01-2015, ЭСН РК 8.04-02-2015, СЦЭМ РК 8.04-11-2017, СЦП РК 8.03-01-2017) Изменения и дополнения Выпуск 13»;

ССЦ РК 8.04-08-2018 «Сборники сметных цен в текущем уровне на строительные материалы, изделия и конструкции» 2018 г. (Выпуск 3) и ССЦ РК 8.04-09-2018 «Сборник сметных цен в текущем уровне на инженерное оборудование объектов строительства» 2018 г. (Выпуск 2);

перечень оборудования, материалов, изделий с приложением прайс-листов, наименования которых с соответствующими техническими характеристиками отсутствуют в действующих сборниках цен, утвержденный заказчиком Садыковой А.Т. от 12 января 2019 года согласно пункту 24 Государственного норматива 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 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 СМР по главам 1-9 сметного расчета (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 ценах 2018 года с учетом норм задела объема инвестиций и прогнозного уровня инфляции по годам строительства, согласно прогноза социально-экономического развития Республики Казахстан на 2017-2020 год, установленного в приложении 1 к Прогнозу социально-экономического развития Республики Казахстан на 2019-2023 годы по протоколу №33 от 28 августа 2018 года.

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

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

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

В процессе рассмотрения по замечаниям филиала РГП «Госэкспертиза» по Северному региону в рабочий проект «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом» расположенный по адресу: г.Астана, жилой массив Көктал, пересечение улиц №12-27, 12-95 (проектное наименование) и Сұлукөль» (без наружных инженерных сетей)». Сметная документация внесены следующие изменения и дополнения:

<u>Сметная документация</u>

1. В сметную документацию внесены дополнения и изменения с учетом замечаний экспертизы по рабочему проекту.

Мониторинг цен в строительстве и прайс-листы

2. Сметные цены на материальные ресурсы приняты по ближайшему к месту строительства городу согласно п.43 приложения 1 к приказу КДС и ЖКХ МНЭ РК от 14 ноября 2017 года №249-нқ.

3. Представлен курс валют от НацБанка на момент рассмотрения экспертизы.

4. В графах 7 и 11 сведения по НДС приведены в соответствие с приложенными прайс-листами.

5. На все ресурсы представлены сертификаты соответствия от производителей, действующие документы о дистрибьюторстве.

6. Стоимости и марки приведены в соответствие с приложенными прайс-листами и спецификациями рабочего проекта.

7.2 Оценка принятых решений

В соответствии с требованиями Правил определения общего порядка отнесения зданий и ссоружений к технически и (или) технологически сложным объектам, утвержденными приказом Министерства национальной экономики Республики Казахстан от 28 февраля 2015 года №165 (с изменениями и дополнениями по состоянию на 20 декабря 2016 года) разработчиком проекта установлен технически сложный II (нормальный) уровень ответственности.

Сметная документация разработана в соответствии с действующей сметно-нормативной базой и рабочим проектом «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом» расположенный по адресу: г. Астана, жилой массив Көктал, пересечение улиц №12-27, 12-95 (проектное наименование) и Сұлукөль» (без наружных инженерных сетей и сметной документации) (заключение филиала РГП «Госэкспертиза» по Северному региону от 12 марта 2018 года №12-0056/18).

Принятые решения с учетом внесенных изменений по п.7.1 соответствуют государственным нормативным требованиям.

Таблица 1

Основные стоимостные показатели по рабочему проекту

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
13.	Общая сметная стоимость строительства в ценах 2017-2018 гг. и текущих ценах 2019 г., всего в том числе: СМР оборудование прочие затраты	млн. тенге	3 458,766 2 687,024 319,483 452,259	3 516,075 2 676,494 348,820 490,761
14.	Из них: 2017 год (ПИР) 2018 год 2019 год	млн. тенге		 10,964 1 001,402 2 503,709
15.	Нормативная продолжительность строительства	мес.	17,0	17,0

Примечание: увеличение сметной стоимости вызвано приведением в соответствие затрат на авторский надзор и технический надзор.

Продолжительность строительства принята согласно ранее разработанному рабочему проекту.

8. ВЫВОДЫ

1. С учётом внесённых изменений и дополнений, рабочий проект «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом» расположенный по адресу: г.Астана, жилой массив Көктал, пересечение улиц №12-27, 12-95 (проектное наименование) и Сұлукөль» (без наружных инженерных сетей)». Сметная документация соответствует требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан и рекомендуется к утверждению со следующими стоимостными показателями:

Общая сметная стоимость строительства в ценах 2017-2018 гг. и текущих ценах 2019 г., всего	- 3516,075 млн. тенге
в том числе:	
СМР	- 2676,494 млн. тенге
оборудование	- 348,820 млн. тенге
прочие затраты	- 490,761 млн. тенге
Нормативная продолжительность строительства	- 17,0 месяцев

2. Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована Садыковой Айслу Талгатбековной в соответствии с условиями договора от 19 ноября 2018 года №01-1794.

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 заключение рассматривать совместно с ранее выданным заключением филиала РГП «Госэкспертиза» по Северному региону от 12 марта 2018 года №12-0056/18 по рабочему проекту «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и паркингом» расположенный по адресу: г. Астана, жилой массив Көктал, пересечение улиц №12-27, 12-95 (проектное наименование) и Сұлукөль» (без наружных инженерных сетей и сметной документации).

8. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Астана қаласы, Көктал тұрғын алабы, № 12-27, 12-95 (жобалық атауы) және Сұлукөл көшелерінің қиылысы мекенжайында орналасқан жапсарлас салынған орынжайлары мен паркингі бар көппәтерлі тұрғын үй кешені» (сыртқы инженерлік желілерсіз)». Сметалық құжаттама жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын нормативтік құқықтық актілердің және мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келеді және келесі құндық көрсеткіштермен бекітілуге ұсынылады:

Құрылыстың жалпы сметалық құны 2017-2018 жж. бағалармен және 2019 ж. ағымдық бағалармен, барлығы	- 3516,075 млн. теңге
оның ішінде:	
ҚМЖ	- 2676,494 млн. теңге
жабдық	- 348,820 млн. теңге
өзге шығындар	- 490,761 млн. теңге
Құрылыстың нормативтік ұзақтығы	- 17,0 ай

2. Осы сараптама қорытындысы жобалау үшін тапсырыс беруші бекіткен бастапқы материалдарды (мәліметтерді) есепке алумен орындалды, олардың дұрыстығына 2018 жылғы 19 қарашадағы №01-1794 шарттың талаптарына сәйкес Садыкова Айслу Талгатбековна кепілдік етеді.

3. Тапсырыс беруші жобалау ұйымынан жұмыс жобасы бойынша құжаттаманы қабылдап алу кезінде оның осы сараптама қорытындысына сәйкестігін тексерсін.

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

5. Осы қорытындыны «Мемсараптама» РМК-нің Солтүстік өңірі бойынша филиалының бұрын берген «Астана қаласы, Көктал тұрғын алабы, № 12-27, 12-95 (жобалық атауы) және Сұлукөл көшелерінің қиылысы мекенжайында орналасқан жапсарлас салынған орынжайлары мен паркингі бар көппәтерлі тұрғын үй кешені» (сыртқы инженерлік желілерсіз және сметалық құжаттамасыз)» жұмыс жобасы бойынша 2018 жылғы 12 наурыздағы №12-0056/18 қорытындысымен бірге қарастырылсын.

Кирилов Е.Ю.

И.о. директора

Кожабаева Г.Г.

Ведущий специалист

Галай Е.А.

Эксперт

Бушуева Л.Н.

Эксперт

Горбань Я.И.

Ведущий специалист