ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ҚҰРЫЛЫС ЖӘНЕ ТҰРҒЫН
ҮЙ-КОММУНАЛДЫҚ
ШАРУАШЫЛЫҚ ІСТЕРІ АГЕНТТІГІ
"ЖОБАЛАРДЫ МЕМЛЕКЕТТІК
ВЕДОМСТВОДАН ТЫС САРАПТАУ"
ШАРУАШЫЛЫҚ ЖҮРГІЗУ ҚҰҚЫҒЫНДАҒЫ
РЕСПУБЛИКАЛЫҚ МЕМЛЕКЕТТІК
КӘСІПОРЫННЫҢ ("МЕМСАРАПТАМА" РМК)
ҚЫЗЫЛОРДА АУМАҚТЫҚ ЕНШІЛЕС
МЕМЛЕКЕТТІК КӘСІПОРНЫ
("ҚЫЗЫЛОРДАМЕМСАРАПТАМА" ЕМК)

МЕМСАРАПТАМА ГОСЭКСПЕРТИЗА

КЫЗЫЛОРДИНСКОЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ
ДОЧЕРНЕЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
(ДГП "КЫЗЫЛОРДАГОСЭКСПЕРТИЗА")
РЕСПУБЛИКАНСКОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО
ПРЕДПРИЯТИЯ НА ПРАВЕ
ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ
"ГОСУДАРСТВЕННАЯ ВНЕВЕДОМСТВЕННАЯ
ЭКСПЕРТИЗА ПРОЕКТОВ"
(РГП "ГОСЭКСПЕРТИЗА")
АГЕНТСТВА РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН
ПО ДЕЛАМ СТРОИТЕЛЬСТВА И
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

«УТВЕРЖДАЮ»
Директор
ДГП «Кызылордагосэкспертиза»

Нурлыбаев Б.К.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 14 – 0180/12 от 31 июля 2012г.

По рабочему проекту
«Модернизация жилищно-коммунального хозяйства Республики Казахстан в 2011-2020гг. Капитальный ремонт многоэтажного жилого дома №3 по ул. Комекбаева в пос. Жосалы Кармакшинского района Кызылординской области».

ЗАКАЗЧИК:
АО «Социально-предпринимательская корпорация «Кызылорда»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО КБ «МунайГазИнжиниринг»

г. Кызылорда

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное экспертное заключение на рабочий проект **«Модернизация жилищно-коммунального хозяйства Республики Казахстан в 2011-2020гг. Капитальный ремонт многоэтажного жилого дома №3 по ул. Комекбаева в пос. Жосалы Кармакшинского района Кызылординской области»** выдано ДГП «Кызылордагосэкспертиза».

Данное экспертное заключение не может быть полностью или частично воспроизведено, тиражировано и распространено без разрешения ДГП «Кызылордагосэкспертиза».

1.Рабочий проект «Модернизация жилищно-коммунального хозяйства Республики Казахстан в 2011-2020гг. Капитальный ремонт многоэтажного жилого дома №3 по ул. Комекбаева в пос. Жосалы Кармакшинского района Кызылординской области».

Настоящее заключение выполнено в соответствии с договором от 20 июня 2012 г. №14/0157 между ДГП «Кызылордагосэкспертиза» и ТОО КБ «МунайГазИнжиниринг».

2. ЗАКАЗЧИК: АО «Социально-предпринимательская корпорация «Кызылорда», далее АО «СПК «Кызылорда».

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК ТОО КБ «МунайГазИнжиниринг» (12-ГСЛ №0000783 от 13.10.09 года.), (г. Кызылорда);

Главный инженер проекта – Сейтказин Г.К. приказ ТОО КБ «МунайГазИнжиниринг» №3 от 02.11.2009 года

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Государственные инвестиции на возвратной основе.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ:

5.1. Основание для разработки:

задание на проектирование от 16.05.2012г., утвержденное администрацией АО «СПК «Кызылорда»;

Государственная программа «Модернизация жилищно-коммунального хозяйства Республики Казахстан в 2011-2020гг».

Исходно-разрешительные документы:

техническое заключение о состоянии здания жилого дома, выполненное ТОО КБ «МунайГазИнжиниринг», согласованное администрацией АО «СПК «Кызылорда» от 16.05.2012г.

письменный опрос согласованный жителями ж/дома.

ведомость объемов работ, утвержденная заказчиком;

технический паспорт жилого дома.

Письма:

АО «СПК «Кызылорда»:

о поручении на проведение экспертизы за №383 от 11.06.2012г.;

о проведении собрания с жильцами для согласования утвержденной суммы по видам работ после получения положительного заключения государственной экспертизы за №522 от 31.07.2012г.

5.2. Комплектность представленной на экспертизу документации:

ТОМ-I	Книга 1	Общая пояснительная записка.
ТОМ-II	Альбом1	Чертежи: архитектурно-строительные, электротехнические
ТОМ-III	Книга 1	Сметная документация: локальные и объектные сметы, сметный и сводный сметный расчет.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1. Характеристики участка строительства:

Жилой дом №3 расположен в пос. Жосалы Кармакшинского района по ул. Комекбаева.

Природно-климатические условия района строительства:

Климатический район - IV г. (СНиП РК 2.04-01-2010);

Годовое количество осадков – незначительное;

Средняя температура наружного воздуха:

- наиболее холодной пятидневки - минус 24^{0}С (СН РК 2.04-21-2004*);
- наиболее холодных суток - минус 30^{0}С;

сейсмичность района - до 5 баллов;

район по весу снегового покрова - I (S_0 = 50 кг /м^2, СНиП 2.01.07-85*);

район по скоростному напору ветра - III (W_o= 38 кг/м^2, СНиП 2.01.07-85*);

экологическая характеристика района - зона экологического кризиса. (Закон РК «О социальной защите граждан, пострадавших вследствие экологического бедствия в Приаралье» №1468-XII от 30 июня 1992г. с изменениями).

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА
МЕМСАРАПТАМА

Современное состояние.

Жилой дом прямоугольной формы в плане с размерами в осях 15,0х10,2 м, двухэтажный, бесподвала. Высота этажа –3,0 м.

Год постройки	1953
Уровень ответственности – II.	
Конструктивное решение:	
фундаменты	монолитные, ж/бетонные ленточные
стены	кирпичные
покрытия	сборные ж/бетонные плиты
крыша кровля	чердачная, с покрытием кровли из асбестоцементных листов по наслонным стропилам
окна, двери	деревянные
полы	деревянные, керамические
лестница	деревянная по металлическим косоурам
балконы	сборные ж/бетонные плиты
внутренняя отделка	штукатурка с последующей известковой и масляной окраской;
наружная отделка	штукатурка с последующей покраска фасадной окраской
Инженерное обеспечение	
отопление	местное, печное;
водопровод	отсутствует;
канализация	отсутствует;
электроснабжение	от поселковых сетей.

Согласно государственной программы **«Модернизация жилищно-коммунального хозяйства Республики Казахстан в 2011-2020гг.»** и задания на проектирования выполнено обследование частей здания общего пользования: подъезды с входной группой, крыша.

По данным технического заключения о состоянии здания, основные несущие и ограждающие конструкции основного здания находятся в удовлетворительном состоянии.

В целом, по обследованным участкам и состоянию элементов здания физизнос составляет более 60% (представлены фотографические снимки поврежденных конструктивных элементов):

По подъезду:

оконные блоки – деревянные, переплеты рассохли, поражены гнилью и жучком, части приборов отсутствует, расшатаны;

наружные входные подъездные дверные блоки металлические – коррозия дверных коробок и полотен, перекошены, искривлены;

полы керамические плитки площадка перед входом подъезда (тамбура)– отсутствие плиток, разрушение покрытия;

лестницы деревянные – небольшое коробление ступеней, стерты окрасочный слой на лестничной площадке и в ступенях;

внутренние отделочные работы: выпучивание и отпадение штукатурки местами, под лестницей – отпадение штукатурки, высолы, следы увлажнения;

крыльца – разломаны, в неудовлетворительном состоянии.

Наружные работы:

кровля из асбестоцементных листов – отсутствие отдельных листов, отколы и трещины, ослабление креплений листов к обрешетке; стропильные конструкций, утепление и стяжка в удовлетворительном состоянии;

фасады – окрасочный слой загрязнен, пятна, разводы; цокольная часть – мелкие трещины, местами нарушения штукатурного слоя цоколя;

балконы – прогиб плиты, большие трещины, разрушение защитного слоя и ограждений, обнажение арматуры;

электроосвещение (подъезд) – питающие, распределительные и групповые сети ЩЭ, пришли в негодность, следы больших ремонтов, потеря эластичности и изоляции проводов.

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА
МЕМСАРАПТАМА

6.2. Принятые проектные решения.

Капитальный ремонт жилого дома предусмотрено с целью восстановления и улучшения эксплуатационных показателей ремонтируемого здания, инженерного обеспечения.

Основные проектные решения:

Согласно задания на проектирование капитальным ремонтом жилого дома предус - мотрены следующие виды работ:

1. Общестроительные работы.
2. Инженерное обеспечение.

6.2.1. Общестроительные:

По подъезду:

замена: деревянных оконных блоков на металлопластиковые;

смена: наружных металлических входных дверных блоков с устройством домофона; керамических плиток тамбура главного входа;

внутренние отделочные работы: штукатурка откосов дверных и оконных проемов с последующей побелкой, ремонт штукатурки стен местами (12%) и затирка потолка с последующей известковой побелкой. Покраска перил, поручней, лестничных маршей и площадок.

По крыше:

замена кровли с покрытием из асбестоцементных листов на оцинкованные профилированные листы и частичной заменой обрешетки.

Наружные работы:

штукатурка стен с последующей покраской фасадной краской типа «Фасаген»;

ремонт цоколя: закрепление цокольной части и фундамента устройством железобетонной обоймы из бетона кл. В15 с сеткой из арматуры Ø12 А-III;

устройство отмостки: из бетона кл. В7,5 t=50 мм по щебеночной подготовке t=100 мм шириной 1,0 м по периметру здания;

демонтаж балконных плит (2 шт) и металлического ограждения, кирпичная кладка нижней части высотой 0,7 м с последующей установкой оконного блока.

устройство крыльца размером 2,27х1,0м из бетона кл. В15 с сеткой из арматуры Вр-II d=5мм.

6.2.2. Электротехническая часть (подъезду):

Категория надежности электроснабжения – III.

Потребная мощность объекта – 19,0 кВт.

Проектом предусмотрено:

Замена: этажных щитков типа ЩЭ (4 комплекта);

светильников для наружного освещения типа НППО с лампой Б220-60 (1 шт);

светильников для освещения лестничных площадок;

питающих, распределительных, групповых сетей и труб.

Для защитных мероприятий объекта предусмотрены защитный контур заземления ЩЭ зануление корпусов и других металлических нетоковедущих элементов электроустановок в соответствии с требованиями ПУЭ РК 2008г.

6.3. Организация строительства

Механизмы и транспортные средства: гусеничный кран, компрессоры передвижные, машины сверлильные, преобразователи сварочные, подъемник мачтовый.

Трудоемкость – 0,16 тыс. чел/дней; продолжительность строительства – 1,0 месяц

Нормативная продолжительность строительства определена по нормативной трудоемкости.

6.4. Сметная документация.

Сметная документация разработана в соответствии со СНиП РК 1.02-01-2007, СН РК 8.02-02-2002. «Порядок определения сметной стоимости строительства в Республике Казахстан», на основании сборников сметных цен и расценок на строительные работы СН РК 8.02-05-2002, на монтаж оборудования СН РК 8.02-06-2002, на строительные материалы, изделия и конструкции СН РК 8.02-04-2002, изменения и дополнения выпуски 1-10.

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА
МЕМСАРАПТАМА

Сметная документация составлена с использованием программного комплекса АВС-4 (редакция 4.2.1) в ценах 2001 года, привязанным к местным условиям для неспециализированных строек Кызылординской области.

Территориальный район- 11-2.

В сметной стоимости строительства учтены:

- накладные расходы на строительные, монтажные и специальные строительные работы по приложению № 1 СН РК 8.02-02-2002;
- ненормируемые и непредвиденные затраты в размере 6% (СН РК 8.02-02-2002);
- средства на временные здания и сооружения в размере 1,1% (СН РК 8.02-09-2002);
- затраты на производство строительно-монтажных работ в зимнее время в размере 1,08% (СН РК 8.02-07-2002);
- средства на единовременное вознаграждение за выслугу лет в размере 1% (пункт 3а сборника изменений и дополнений к сметно-нормативным документам 2001года, стр.13);
- средства на оплату дополнительных отпусков в размере 0,4% (пункт 3б сборника изменений и дополнений к сметно-нормативным документам 2001года, стр.13);
- налоги, сборы и обязательные платежи, установленные действующим законодательством в размере 2%;
- переход на текущий уровень сметной стоимости строительства от базового уровня цен 2001г. по $И_{мрп}$ 2012г.=1618/775;
- налог на добавленную стоимость, установленный действующим законодательством в размере 12% (2012г).

7. ОЦЕНКА ПРИНЯТЫХ ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ И РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

7.1. Оценка принятых проектных решений.

Рабочий проект **«Модернизация жилищно-коммунального хозяйства Республики Казахстан в 2011-2020гг. Капитальный ремонт многоэтажного жилого дома №3 по ул. Комекбаева в пос. Жосалы Кармакшинского района Кызылординской области»** разработан в соответствии с техническим заданием на проектирование, на основании технического заключения, по составу представленные материалы приведены в соответствие с требованиями действующих нормативов:

СН РК 1.02-03-2011 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство»;

РДС РК 1.04-07-2002 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений».

7.2. Изменения и дополнения, внесенные в проект в процессе экспертизы.

По общей части:

7.2.1. Представлено:

ведомость объемов работ согласованная заказчиком;

протокол совещания, согласованный жителями жилого дома.

7.2.2. Общая пояснительная записка по составу и содержанию приведена в соответствие со СН РК 1.02-03-2011.

7.2.3. Техническое заключение приведено в соответствие с РДС РК 1.04-07-2002 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений».

По строительной части:

7.2.4. Откорректировано объемы:

цокольной части;

покрытия полов из керамических плиток;

отделочных работ: известковая побелка стен и потолка; масляная окраска стен и деревянных лестничных маршей и площадок;

покрытия кровли;

на установку крылец.

По электрической части:

7.2.5. Разработан лист «Общие данные» согласно требованиям ГОСТ21.101-97 (п.4.2,5.2).

7.2.6. Выполнены планы расположения питающих, распределительных и групповых сетей.

Согласно требовании СН РК 4.04-23-2004:

7.2.7. Разработана схема питающей сети (раздел 4).

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА
МЕМСАРАПТАМА

7.2.8. На плане расположения откорректированы типы ЩЭ и сечения кабелей.

По сметной части.

По сводному сметному расчету:

7.2.9. Стоимость ПИР и экспертизы приняты в соответствии с объемами и видами выполняемых работ (увеличение 0,028 млн. тенге).

По локальным сметам:

7.2.10. Откорректированы объемы общестроительных работ (увеличение 0,553 млн.тенге), электроосвещение (снижение 0,256 млн.тенге); стоимость оборудование учтено в графе 5 (увеличение 0,018 млн.тенге); с исключением из строительно-монтажных работ (снижение 0,018 млн.тенге).

7.2.11. Изменения сметной стоимости объекта в текущих ценах составили:

- увеличение - 0,599 млн. тенге;
- снижение - 0,256 млн. тенге.

ТЭП: В результате внесенных изменений и дополнений технико-экономические показатели определились в следующем виде:

№ пп	Наименование	Единицы измерения	Показатели		Отклонение (+)увеличен (-уменьшен.
			заявленные до экспертизы	рекомендованные к утверждению	
1	Мощность (вместимость):	квартир	4	4	-
2	Общая площадь	кв. м	247,27	247,27	-
3	Строительный объем	куб. м	1487,2	1487,2	-
4	Общая сметная стоимость строительства в базовых ценах 2001 года, в том числе	млн.тенге	0,939	1,062	+ 0,123
	СМР	млн.тенге	0,926	1,040	+ 0,114
	Оборудование	млн.тенге	-	0,008	+ 0,008
	Прочие затраты	млн.тенге	0,013	0,014	+ 0,001
5	Общая сметная стоимость строительства в текущем уровне цен 2012года	млн.тенге	2,372	2,715	+ 0,343
	СМР	млн.тенге	1,934	2,172	+ 0,238
	Оборудование	млн.тенге	-	0,016	+ 0,016
	Прочие затраты	млн.тенге	0,438	0,527	+ 0,089
6	Трудоемкость строительства	тыс.чел.дн	0,16	0,16	-
7	Удельные капитальные вложения	млн.тг / квар.	0,593	0,678	+ 0,085
8	Продолжительность строительства	мес.	1,0	1,0	-
9	Вид строительства	Капитальный ремонт			

8 . ВЫВОД

8.1. Рабочий проект **«Модернизация жилищно-коммунального хозяйства Республики Казахстан в 2011-2020гг. Капитальный ремонт многоэтажного жилого дома №3 по ул. Комекбаева в пос. Жосалы Кармакшинского района Кызылординской области»** соответствует требованиям государственных нормативов действующих на территории Республики Казахстан и рекомендуется к утверждению в установленном порядке со следующими основными технико-экономическими показателями:

1. Мощность (вместимость), квартир - 4
2. Общая сметная стоимость строительства в базовых ценах 2001года, млн. тенге, в том числе - 1,062
   СМР, млн. тенге - 1,040
   Оборудование, млн. тенге - 0,008

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА

3. Общая сметная стоимость строительства в текущем уровне цен 2012года (с учетом НДС), млн. тенге, в том числе - 2,715
   СМР, млн. тенге - 2,172
   Оборудование, млн. тенге - 0,016
4. Продолжительность строительства, мес. - 1,0

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

8.3. До начала производства работ рабочий проект подлежит утверждению в установленном порядке в течении 3 месяцев согласно Постановления Правительства от 23.10.2009года №1656.

8. Тұжырым:

8.1. «2011–2020 ж.ж. Қазақстан Республикасының тұрғын үй коммуналдық шаруашылығын жаңғырту. Қызылорда облысы Қармақшы ауданы Жосалы кентінің Көмекбаев көшесіндегі көпқабатты №3 тұрғын үйді күрделі жөндеу» жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келетіндіктен, төмендегі негізгі техника-экономикалық көрсеткіштерімен белгіленген тәртіппен бекітуге ұсынылады:

1. Қуаттылығы (сыйымдылығы), пәтер - 4
2. 2001 жылғы базалық бағадағы құрылыстың жалпы сметалық құны, млн.теңге, оның ішінде - 1,062
   Құрылыс-монтаж жұмыстары, млн.теңге - 1,040
   Құрал-жабдықтар, млн.теңге - 0,008
3. 2012 жылғы ағымдағы бағадағы құрылыстың жалпы сметалық құны (ҚҚС қоса есептегенде), млн.теңге, оның ішінде - 2,715
   Құрылыс-монтаж жұмыстары, млн.теңге - 2,172
   Құрал-жабдықтар, млн. теңге - 0,016
4. Құрылыс ұзақтығы, ай - 1,0

8.2. Жұмыс жобасы бекітуге және жұмыс өндірісіне рұқсат берген кезінде сараптаманың осы қорытындысына сәйкес екендігі тексерілуі тиіс.

8.3. 23.10.2009 жылғы №1656 Үкімет қаулысына сәйкес жұмыс жобасы жұмыс өндірісі басталғанға дейін 3 ай ішінде белгіленген тәртіп бойынша бекітіледі.

«Қызылордамемсараптама» ЕМК директорының орынбасары:	Д. Төлеуова
Өндіріс бөлімінің бастығы:	С. Нем
Жетекші маман/жетекші сарапшы:	С.Сыздықова
Сметалық сектор жетекші:	Ш. Балмағанбетова
Жетекші маман:	Н. Әлиев