Бекітемін
"Мемсараптама" РМК-ның Атырау облысы бойынша филиалының
Директор
Н.Б. Сұлтанбеков

«Тұрғын үй-коммуналдық қызметті модернизациялау” бағдарламасы бойынша жөндеуге жататын Атырау қаласындағы тұрғын үйлерді күрделі жөндеу үшін ЖСҚ даярлау (Авангард 2 ықшам ауданы, 17 үй)»
жұмыс жобасы бойынша

22.10.2015 ж. № 05-0260/15

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫСШЫ:
«Қаладағы тұрғын үйлерге коммуналдық қызмет көрсету» ЖШС

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Дэниел Констракшн Групп» ЖШС

Атырау қаласы

АЛҒЫ СӨЗ

«Тұрғын үй-коммуналдық қызметті модернизациялау” бағдарламасы бойынша жөндеуге жататын Атырау қаласындағы тұрғын үйлерді күрделі жөндеу үшін ЖСҚ даярлау (Авангард 2 ықшам ауданы, 17 үй)» жұмыс жобасы бойынша осы қорытынды «Мемсараптама» РМК-ның Атырау облысы бойынша филиалымен берілді.

«Мемсараптама» РМК-ның Атырау облысы бойынша филиалының рұқсатынсыз осы сараптамалық қорытындыны толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбейтуге және таратуға жол берілмейді.

Утверждаю
Директор
Филиал РГП «Госэкспертиза» по Атырауской области
Султанбеков Н.Б.

З А К Л Ю Ч Е Н И Е

№ 05-0260/15 от 22.10.2015 г.

по рабочему проекту
«"Разработка ПСД на капитальный ремонт жилых домов подлежащих ремонту по программе "Модернизация ЖКХ" в г. Атырау" (расположенный по адресу:мкр.Авангард 2, дом 17)»

ЗАКАЗЧИК:
ТОО «Коммунальное обслуживание жилых домов города»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «Дэниел Констракшн групп»

г. Атырау

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное экспертное заключение по рабочему проекту «Разработка ПСД на капитальный ремонт жилых домов, подлежащих ремонту по программе "Модернизация ЖКХ" в г. Атырау (расположенный по адресу: мкр.Авангард 2, дом 17)» выдано филиалом РГП «Госэкспертиза» по Атырауской области.

Данное экспертное заключение не может быть полностью или частично воспроизведено, тиражировано и распространено без разрешения филиала РГП «Госэкспертиза» по Атырауской области.

1. НАИМЕНОВАНИЕ: рабочий проект «Разработка ПСД на капитальный ремонт жилых домов подлежащих ремонту по программе «Модернизация ЖКХ» в г. Атырау» (расположенный по адресу:мкр.Авангард 2, дом 17), разработанный в 2015 г.

Настоящее заключение выполнено согласно договору №05-0254/15 от 30.09.2015 г. на проведение экспертизы с ТОО «Коммунальное обслуживание жилых домов города».

2. ЗАКАЗЧИК: ТОО «Коммунальное обслуживание жилых домов города».

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «Дэниел Констракшн групп», г.Атырау (гослицензия №001270 от 14.09.2007 г., III категория, выданная Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства).

Главный инженер проекта – Бисенов А.А., приказ о назначении №01 от 20.04.2015 г.

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: государственные инвестиции.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1 Основание для разработки:

- задание на проектирование от 20.04.2015 г., утвержденное директором ТОО «Коммунальное обслуживание жилых домов города»;
- «Государственная программа модернизации жилищно-коммунального хозяйства Республики Казахстан на 2011-2020 годы**»;**
- акт на право частной собственности на земельный участок (кадастровый №04-066-015-153), составленный ДГП «АтырауНПЦзем» и зарегистрированный за №65 от 12.02.2000 г.;
- договор №06 от 17.04.2015 г. на разработку ПСД «Разработка ПСД на капитальный ремонт жилых домов подлежащих ремонту по программе "Модернизация ЖКХ" в г. Атырау»;
- техническое заключение по обследованию здания от 23.06.2015 г., выполненное ИП «Куаныш» (эксперт Амангали К., аттестат по экспертным работам и инжиниринговым услугам КДС и ЖКХ №05488 от 10.06.2013 г., выданный Комитетом по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства регионального развития Республики Казахстан);
- технический паспорт жилого дома, составленный 14.10.2014 г.;
- протокол общего собрания жильцов жилого дома, находящегося по адресу Авангард 2 микрорайон, дом 17 от 12.03.2015 г.;
- приказ о создании комиссии для определения объемов работ № 164 от 20.04.2015 г., подписанное председателем КСК «Мухамбет»;
- дефектная ведомость от 14.08.2015 г, утвержденная председателем КСК «Мухамбет» и согласованная начальником ГУ «Отдел жилищной инспекции г.Атырау»;
- справка № 988 от 08.10.2015 г. об отсутствии капитального ремонта жилого дома со времени эксплуатации, выданная ТОО «Коммунальное обслуживание жилых домов города».
- справка № 987 от 08.10.2015 г. о дате начала строительства жилого дома, выданная ТОО «Коммунальное обслуживание жилых домов города».

5.2 Согласования и заключения заинтересованных организаций:

- согласование цветового решения фасадов с ГУ «Отдел архитектуры и градостроительства г.Атырау».

5.3 Перечень документации, представленной на экспертизу:

Письмо-заявка № 658 от 30.09.2015 г. на проведение экспертизы рабочего проекта от ТОО «Коммунальное обслуживание жилых домов города».

Том 1. Общая пояснительная записка.

Том 2. Паспорт проекта. Технический паспорт жилого дома.

Том 3. Альбом I. Рабочие чертежи раздела АС.

Том 4. Сметная документация.

5.4 Цель и назначение объекта строительства:

Целью настоящего проекта является улучшение технического состояния жилищного фонда.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Месторасположение объекта и характеристика участка строительства:

Жилой дом №17 расположен в микрорайона Авангарда № 2, в юго-западной части г.Атырау.

6.2 Существующее положение объекта:

Здание жилого дома – 5-ти этажное, 1977 года постройки. Количество квартир – 70. Количество подъездов – 4.

Фундаменты – сборные железобетонные.

Стены наружные и внутренние – крупнопанельные.

Перекрытия и покрытие – сборные железобетонные.

Крыша – плоская с покрытием из рулонных материалов с утеплением из засыпного керамзита.

Общая площадь - 3388,0 м².

Жилая площадь - 2067,9 м².

Уровень ответственности – II. Степень огнестойкости – II. Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.3.

По результатам проведенного технического обследования несущие конструктивные элементы здания удовлетворяет нормативным требованиям, предъявляемым к зданиям и сооружениям согласно СНиП РК 3.02-43-2007.

Согласно заключения по результатам проведенного технического обследования, выполненного ИП «Куаныш» (аттестат эксперта КДСЖКХ №05-488 от 10.06.2013 г.), капитальный ремонт требуется во внутренней и наружной отделке, кровли, замена оконных и дверных блоков подъездов, обшивка ограждения балконов стлаными профлистами, замена поручней, установка защитных решеток для окон подъездов, очистка и осушка подвала, устройство отмостки..

Дефектной ведомостью предусматриваются ремонтные работы фасадов и подъездов, инженерных сетей, установка дверных коробок с домофоном.

6.3 Проектные решения

Архитектурно-планировочные решения

Рабочим проектом предусматривается реконструкция крыши жилого дома №17 Авангард в микрорайоне № 2 г. Атырау.

Существующий жилой дом – 5-ти этажный, крупнопанельный, с габаритными размерами в плане 71,86х13,0 м, с совмещенной крышей, с карнизным свесом в 700 мм.

Рабочим проектом предусматривается устройство 4-х скатной крыши из деревянных конструкций с уклоном 36º, с пятью слуховыми окнами, с сохранением конструкции существующей кровли.

На крышу выведены вентиляционные трубы из кирпичной кладки, с полной высотой 2130 мм. Вентиляционные трубы оборудованы зонтами из оцинкованной стали.

Сечения некоторых деревянных элементов конструкции крыши следующие:

- стропил 50х150(h) мм;
- мауэрлата 100х100 мм;
- стоек 100х100 мм;
- обрешеток 50х50(h) мм.

Шаг стропил - 800 мм. Крепление мауэрлата к существующим конструкциям крыши предусматривается анкерами типа 5.1М12х300 по ГОСТ 24379.1-80 в конструкцию сборного железобетонного козырька кровли, с шагом 3000 мм.

Стойки крыши с размерами сечения 100х100 мм устанавливаются на деревянный лежень с размерами сечения 250х50(h).

Покрытие крыши предусмотрено крашенными профилированными листами толщиной листов 0,6 мм по ГОСТ24045-2010.

По периметру крыши устраивается ограждение, высотой 0,6 м из полосовой стали.

Рабочим проектом предусматривается устройство водосливной системы типа «Инси» с желобами и водосточными трубами.

Козырьки входов запроектированы металлические из квадратных труб 20х1,5 мм по ГОСТ 8639-82. Покрытие из профлиста, толщиной 0,6 мм по ГОСТ24045-2010.

Отмостка вокруг жилого дома – 1,0 м из бетона класса В15 по прочности на сжатие.

Все деревянные элементы крыши, включая обрешетку, подвергнуты глубокой пропитке суперфосфатным составом, состоящий из суперфосфата – 70% и воды – 30%, для огнезащитной обработки.

Все деревянные элементы, соприкасающиеся с кладкой и бетоном – антисептируются и изолируются двумя слоями рубероида.

6.4 Организация строительства

Проект организации строительства разработан в соответствии с требованиями СН РК 1.03-00-2011* «Строительное производство. Организация строительства предприятий, зданий и сооружений», а также других нормативных документов, определяющих состав разрабатываемых материалов для организации строительного производства.

В проекте организации строительства определены потребности строительства в основных машинах и механизмах, материалах и конструкциях, разработаны календарный график строительства и методы монтажа основного оборудования и строительных конструкций, мероприятия по охране труда и технике безопасности.

Доставка грузов к месту строительства осуществляется автотранспортом.

Объемы строительно-монтажных работ и потребность в строительных материалах, механизмах и транспортных средствах определена на основании чертежей рабочего проекта и дефектной ведомости утвержденной заказчиком. Основные строительно-монтажные работы будут выполняться строительно-монтажной организацией, определяемой по результатам тендера.

Директивный срок капитального ремонта составляет 2,5 месяца, в том числе подготовительный период 10 дней.

6.5 Сметная документация

Сметная документация разработана в соответствии со СН РК 1.02-03-2011 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строи-

тельство» и СН РК 8.02-02-2002 «Порядок определения сметной стоимости строительства в Республике Казахстан», на основании сборников сметных норм и расценок и принятых проектных решений.

Сметная документация составлена с использованием программного комплекса АВС-4 (редакция 5.3.2) по выпуску сметной документации в ценах 2001 года.

Сметная стоимость строительства в сметной документации определена базисно-индексным методом, который основан на использовании текущих индексов по отношению к стоимости, определенной в базисном уровне цен 2001 года и согласно пунктов 2.1 и 5.1 СН РК 8.02-02-2002 служит ориентиром (в качестве максимальной цены) при осуществлении закупа подрядных строительных услуг заказчиком.

При составлении смет использованы:

- сборники сметных цен на строительные материалы, изделия и конструкции (СН РК 8.02-04-2002), с учетом изменений и дополнений выпуски 1-21;
- сборники сметных норм и расценок на строительные работы (СН РК 8.02-05-2002), с учетом изменений и дополнений выпуски 1-16;
- сборники расценок на монтаж оборудования (СН РК 8.02-06-2002), с учетом изменений и дополнений выпуски 1-10;
- сборники сметных норм затрат на оборудование и инвентарь (СН РК 8.02-13-2004);
- сборник сметных норм и расценок на эксплуатацию строительных машин (СН РК 8.02-03-2002) с учетом изменений и дополнений выпуски 1-16;
- сборник сметных цен на перевозку грузов для строительства (СН РК 8.02-04-2002);
- перечень оборудования, материалов, изделий с приложением прайс-листов, наименование которых с соответствующими техническими характеристиками отсутствуют в действующей нормативной базе, утвержденные заказчиком (администратором бюджетной программы) протокол от 2015 года, согласно пункту 9.3.14 СН РК 1.02-03-2011, пунктам 4.3.5 и 4.3.8 СН РК 8.02-02-2002.

В сметной стоимости строительства учтены дополнительные затраты:

- накладные расходы на строительные, монтажные и специальные строительные работы по приложению №1 к СН РК 8.02-02-2002 «Порядок определения сметной стоимости строительства в Республике Казахстан»;
- ненормируемые и непредвиденные затраты в размере 6% (СН РК 8.02-02-2002).

В соответствии с Постановлением Правительства от 11 сентября 2007 года №791 переход к текущей сметной стоимости строительства от базовых цен 2001 года выполнен через индекс изменения месячного расчетного показателя, установленного в соответствии со статьей 11 подпункт 4) Закона Республики Казахстан от 28 ноября 2014 года №259-V «О республиканском бюджете на 2014-2017 годы»:

на 2015 год – 1982 тенге.

Налоги, сборы и обязательные платежи начислены согласно действующему законодательству в размере 2%.

Налог на добавленную стоимость (НДС), установленный законодательством Республики Казахстан, принят на 2015 г. в размере 12% от сметной стоимости строительства в текущем уровне цен с учетом налогов, сборов и обязательных платежей.

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

7.1 Оценка принятых проектных решений

В соответствии с «Правилами определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам», утвержденными приказом Министерства национальной экономики Республики Казахстан от 28 февраля 2015 года №165, разработчиком проекта установлен II уровень ответственности.

Рабочий проект разработан в необходимом объеме, в соответствии с заданием на проектирование, иными исходными данными и техническими требованиями.

Материалы заключения технического обследования содержат достаточные данные, необходимые для разработки проектной документации по капремонту.

Согласно имеющимся возможностям, применены импортозамещающие местные строительные материалы и изделия, а также продукция, изготавливаемая на предприятиях Республики Казахстан.

Технические решения с учетом внесенных изменений по п.7.2 соответствуют государственным нормативным требованиям по санитарной, экологической, пожарной и взрывной безопасности, охране труда, а также в части надежности, устойчивости строительных конструкций, долговечности и достоверности определения сметной стоимости строительства.

Качество проектной документации удовлетворительное.

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

В процессе рассмотрения, по предложениям и рекомендациям филиала РГП «Госэкспертиза» в рабочий проект «Разработка ПСД на капитальный ремонт жилых домов подлежащих ремонту по программе «Модернизация ЖКХ» в г. Атырау» (расположенный по адресу: мкр. Авангард 2, дом 17) внесены следующие изменения и дополнения:

1. В локальной смете №2-1-1 "Капитальный ремонт многоквартирных жилых домов по программе "Модернизация ЖКХ" РК, по адресу: мкр.Авангард 2, дом 17 объемы работ приняты на основании откорректированной и утвержденной заказчиком дефектной ведомости, на основании замечаний по технической части откорректированы объемы работ по устройству кровли, исправлена стоимость оборудования, приведены в соответствие прямые затраты и накладные расходы.
2. На основании «Расценок по определению стоимости проведения государственной экспертизы документации на строительство в Республике Казахстан», утвержденных приказом №167 от 28.02.2015 г. Министерства национальной экономики Республики Казахстан, в сводном сметном расчете откорректирована стоимость ПИР и экспертизы.

Таблица №1

Основные экономические показатели по рабочему проекту:

№	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели		- снижение, +увеличение
			Заявленные	Рекомендуемые к утверждению	
1	2	3	4	5	6
1	Общая стоимость капитального ремонта в базовых ценах 2001 г. в том числе:	млн.тенге	9,709	10,536	+0,827

	- СМР - оборудование		9,547 0,162	10,374 0,162	+0,827 --
2	Общая стоимость капитального ремонта в текущих ценах 2015 г. в том числе: - СМР - оборудование - прочие затраты	млн.тенге	29,793 24,414 0,162 5,217	31,853 26,532 0,415 4,906	+2,060 +2,118 +0,253 -0,311
3	Продолжительность капитального ремонта	мес.	2,5	2,5	-

8. ВЫВОД:

С учетом внесенных изменений и дополнений рабочий проект «Разработка проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых домов, подлежащих ремонту по программе "Модернизация ЖКХ" в г. Атырау» (расположенный по адресу: мкр. Авангард 2, дом 17) соответствует требованиям государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется для утверждения в установленном порядке со следующими основными экономическими показателями:

Общая сметная стоимость капитального ремонта
в базовых ценах 2001 г. - 10,536 млн.тенге;
в том числе:
СМР - 10,374 млн.тенге;
Оборудование - 0,162 млн.тенге.
Общая сметная стоимость капитального ремонта
в текущих ценах 2015 г. - 31,853 млн.тенге;
в том числе:
СМР - 26,532 млн.тенге;
Оборудование - 0,415 млн.тенге;
Прочие затраты - 4,906 млн.тенге.
Продолжительность капитального ремонта - 2,5 мес.

Настоящее экспертное заключение выполнено на основании исходных данных и утвержденных заказчиком материалов для проектирования, достоверность которых гарантирована ТОО «Коммунальное обслуживание жилых домов города» в соответствии с условиями договора от 30.09.2015 г. №05-0254/15.

При представлении на утверждение и выдаче в производство работ рабочий проект во исполнение п.5 протокольного решения заседания Правительства Республики подлежит проверке на соответствие его с настоящим экспертным заключением.

Заказчику Казахстан от 2 февраля 2010 года № 17-56/005-1689, 05-12 при строительстве максимально использовать оборудование, материалы и конструкции отечественных производителей.

8. ТҰЖЫРЫМ:

«Тұрғын үй-коммуналдық қызметті модернизациялау” бағдарламасы бойынша жөндеуге жататын Атырау қаласындағы тұрғын үйлерді күрделі жөндеу үшін ЖСҚ даярлау (Авангард 2 ықшам ауданы, 17 үй)» жұмыс жобасы бойынша енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, Қазақстан Республикасында қолданылатын мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келеді және келесі негізгі экономикалық көрсеткіштерімен бекітілуге ұсынылады:

2001 жылғы базалық бағадағы	
күрделі жөндеудің жалпы сметалық құны	- 10,536 млн.теңге;
оның ішінде:	
құрылыс-монтаж жұмыстары	- 10,374 млн.теңге;
жабдықтар	- 0,162 млн.теңге.
2015 ж. ағымдағы бағадағы күрделі жөндеудің	
жалпы сметалық құны	- 31,853 млн.теңге;
оның ішінде:	
құрылыс-монтаж жұмыстары	- 26,532 млн.теңге;
жабдықтар	- 0,415 млн.теңге;
басқа шығындар	- 4,906 млн.теңге.
Күрделі жөндеудің ұзақтығы	- 2,5 ай.

Осы сараптама қорытындысы жобалау үшін тапсырысшы бекіткен, растығын 30.09.2015 жылғы №05-0254/15 шарттың шарттарына сәйкес «Қаладағы тұрғын үйлерге коммуналдық қызмет көрсету» ЖШС кепілдендірген материалдарды ескеріп орындалды.

Жұмыс жобасы бекітілуге ұсынылғанда және өндіріске кіріскенге дейін осы сараптамалық қорытындыға сәйкестігіне тексерілуге тиісті.

Қазақстан Республикасы үкімет отырысының 2010 жылғы 2 ақпандағы №17-56/005-1689, 05-12 хаттамалық шешімінің 5 тармағын орындау үшін тапсырысшы құрылыс салу кезінде отандық тауар өндірушілерінің жабдықтарын, материалдары мен құрастырмаларын барынша пайдалансын.

Байтуриева Г.У.

Эксперт

Кульчиев М.О.

Начальник производственного отдела

Айтуганова Г.С.

Эксперт