«Біржан сал ауданы Степняк қаласында Біржан сал көшесінде 21 пәтерлі тұрғын үй құрылысы 2 позиция. Түзету»
жұмыс жобасы бойынша

12.10.2021 ж. № КОЭ-0042/21

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫСШЫ:
Біржан сал ауданының
«Құрылыс, сәулет және қала құрылысы бөлімі» ММ

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«Дизайн Центр» ЖШС

Көкшетау қ.

АЛҒЫ СӨЗ

«Біржан сал ауданы Степняк қаласында Біржан сал көшесінде 21 пәтерлі тұрғын үй құрылысы 2 позиция. Түзету» жұмыс жобасына осы сараптамалық қорытынды «Кокшетауоблэкспертиза» ЖШС берілді.

«Кокшетауоблэкспертиза» ЖШС рұқсатынсыз осы сараптамалық қорытындыны толық немесе ішінара қайта шығаруға, көбейтуге және таратуға жол берілмейді.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ КОЭ-0042/21 от 12.10.2021 г.

по рабочему проекту
«Строительство 21-квартирного жилого дома г. Степняк район Биржан сал, по улице Биржан сал позиция 2. Корректировка»

ЗАКАЗЧИК:
ГУ «Отдел строительства, архитектуры и градостроительства» района Биржан сал

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «Дизайн Центр»

г. Кокшетау

ПРЕДИСЛОВИЕ

Данное сводное заключение по рабочему проекту «Строительство 21-квартирного жилого дома г. Степняк район Биржан сал, по улице Биржан сал позиция 2» выдано ТОО «Кокшетауоблэкспертиза»

Данное сводное экспертное заключение не может быть полностью или частично воспроизведено, тиражировано и распространено без разрешения ТОО «Кокшетауоблэкспертиза»

1.НАИМЕНОВАНИЕ: рабочий проект «Строительство 21-квартирного жилого дома г. Степняк район Биржан сал, по улице Биржан сал позиция 2. Корректировка».

Настоящее заключение выполнено в соответствии с договором № КОЭ-0048 от 14.09.2021г., заключенного с ГУ «Отдел строительства, архитектуры и градостроительства района Биржан сал», и ТОО «Кокшетауоблэкспертиза»

2.ЗАКАЗЧИК: ГУ «Отдел строительства, архитектуры и градостроительства района Биржан сал».

3.ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «Дизайн Центр» (государственная лицензия ГСЛ № 005962 от 16.07.2001г., II категория на занятие проектной деятельностью)

4.ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: государственные инвестиции.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1 Основание для разработки:

акт выбора земельного участка под строительство и обслуживание 2-х многоквартирных жилых домов, площадью 0,4032га от 27.03.2019г.;

акт на право постоянного землепользования от 19 июля 2019г., № 5, площадь земельного участка 0,4032га (для строительства и обслуживания многоквартирного жилого дома), кадастровый номер 01-176-002-971, изготовленный отделом по регистрации и земельному кадастру района Биржан сал филиала НАО «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по Акмолинской области;

задание на проектирование рабочего проекта, утвержденное и.о руководителя ГУ «Отдел строительства, архитектуры и градостроительства района Биржан Сал» от 16.09.2019г и согласованное и.о. руководителя ГУ «Отдел занятости и социальных программ района Биржан Сал» 16.09.2019г;

архитектурно-планировочное задание на проектирование № 01 от 17.09.2019г., выданное и.о. главным архитектор района Биржан сал;

постановление акимата района Биржан Сал Акмолинской области № а-8/177 от 05.08.2019г. «О разработке проектно-сметных документаций»;

распоряжение № 63 от 12.07.2019г., акима г.Степняк «О предоставлении земельного участка в г. Степняк для строительства и обслуживания многоквартирного жилого дома ГУ «Отдел строительства, архитектуры и градостроительства» района Биржан сал;

акт № 2 от 21.08.2019г. обследования зеленых насаждений на проектируемом участке, выданный ГУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог» района Биржан Сал;

ситуационная схема участка застройки;

эскизный проект, согласованный руководителем ГУ «Отдел строительства, архитектуры района Биржан Сал»;

технический отчет об инженерно-геологических изысканиях, выполненный ТОО «Гео-Консульт» в 2019г. (государственная лицензия № 18006843 от 05.04.2018г., на занятие изыскательской деятельностью);

топографо-геодезическая съемка в масштабе М1:500 выполненная ТОО «Гео-Консульт» от 25.07.2019г. (государственная лицензия № 18006843 от 05.04.2018г., на занятие изыскательской деятельностью);

заключение по результатам технического обследования 2-х этажных многоквартирных жилых домов «2,4,6,8 по улице Биржан сал г. Степняк района Биржан сал Акмолинской области от 13.02.2019г., выполненное ТОО «Expert Групп»;

землеустроительный проект от 11.07.2019г. предоставления в постоянное землепользование земельный участок для строительства и обслуживания двух многоквартирных жилых домов в г. Степняк ул. Биржан сал, выполненный ИП

«Нурмагамбетов М.С.», согласованный заказчиком ГУ «Отдел строительства, архитектуры и градостроительства» района Биржан сал, утвержденный приказом № 7 от 12.07.2019г. ГУ «Отдел земельных отношений» района Биржан Сал;

протокол измерений содержания радона и продуктов его распада в воздухе помещений № 3 от 05.08.2019г., выданный руководителем Центра санитарно-эпидемиологической экспертизы;

протокол дозиметрического контроля на гамма-фон № 4 от 05.08.2019г., выданный руководителем Центра санитарно-эпидемиологической экспертизы;

перечень оборудования, материалов, изделий с приложением прайс-листов, наименования которых с соответствующими техническими характеристиками отсутствуют в действующих сборниках цен, утвержденных заказчиком;

сводная ведомость потребности основных материалов, изделий, конструкций и оборудования, утвержденная заказчиком;

Технические условия:

технические условия № 477 от 19.08.2019г. по подключению системы водоотведения, выданные ГУ «Отдел ЖКХ, ПТ и АД» района Биржан сал;

технические условия на телефонизацию № 25 от 09.08.2019г., выданные Биржан сал ЛТУ;

технические условия на электроснабжение № 09/11961 от 14.08.2019г, выданное ТОО «КокшетауЭнерго»;

технические условия по подключению системы водоснабжения и теплоснабжения от 08.08.2019г, выданные ГКП на ПХВ «Степняк-Су» отдела ЖКХ, ПТ и АД района Биржан сал;

5.2 Перечень документации, представленной на экспертизу:

06/19 - ОПЗ Том. Общая пояснительная записка.

Рабочие чертежи:

№ 06/19 - АР. Альбом. Архитектурно-планировочные решения.

№ 06/19 - АС. Альбом. Конструктивные решения

№ 06/19 - ЭТ. Альбом. Электротехническая часть.

№ 06/19 - ВК. Альбом. Внутреннее водоснабжение и водоотведение.

№ 06/19 - ОВ. Альбом. Отопление и вентиляция.

№ 06/19 - ВН. Альбом. Видеонаблюдение.

№ 06/19 - СС. Альбом. Телефонизация.

№ 06/19 - СД. Том. Сметная документация

№ 06/19 - ОВОС. Том. Проект «Оценка воздействия на окружающую среду»

№ 06/19 - ПОС. Проект организации строительства.

Паспорт проекта

Энергетический паспорт

Расчет ширины подошва фундаментов

Теплотехнический расчет утеплителя

Расчет водопотребления и водоотведения

5.4 Цель и назначение объекта строительства

Целью рабочего проекта является строительство 21-квартирного жилого дома в г.Степняк района Биржан сал Акмолинской области.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

Настоящее экспертное заключение является дополнением к ранее выданному экспертному заключению от 19.03.2020г., № КОЭ-0013/20 «Строительство 21-квартирного жилого дома г. Степняк район Биржан сал, по улице Биржан сал позиция 2».

При корректировке сметной документации ранее рассмотренные проектные решения в заключении экспертизы от 19.03.2020г., № КОЭ-0013/20 «Строительство 21-квартирного жилого дома г. Степняк район Биржан сал, по улице Биржан сал позиция 2» приняты без изменения.

В проектные решения изменения не вносились, и они соответствуют ранее выданному заключению экспертизы от 19.03.2020г., № КОЭ-0013/20 «Строительство 21-квартирного жилого дома г. Степняк район Биржан сал, по улице Биржан сал позиция 2».

6.3 Организация строительства

Проект организации строительства разработан на основании задания на проектирование, проектно-сметной документации, СН РК 1.03-00-2011 «Строительное производство. Организация строительства предприятий, зданий и сооружений» (с изм. от 05.03.2016), введенному в действие приказом Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства регионального развития Республики Казахстан, от 01.07.2013г. № 137-нқ, СП РК 1.03-102-2014 «Продолжительность строительства и задел в строительстве предприятий, зданий и сооружений. Часть II» утвержденному и введенному в действие Приказом Комитета по делам строительства и ЖКХ и управления земельными ресурсами Министерства национальной экономики Республики Казахстан № 156 от 29.12.2014г.

В разделе «Организация строительства»:

даны рекомендации по подготовке строительного производства;

указаны организационные мероприятия и методы производства работ;

определена потребность в машинах и механизмах;

определена потребность в рабочих кадрах;

разработаны мероприятия по охране труда и технике безопасности при производстве СМР.

В соответствии с расчетом нормативной продолжительности строительства согласно СН РК 1.03-01-2016 и СП РК 1.03-102-2014 срок производства работ составляет - 8,2 месяцев.

Начало строительства запланировано на март 2022 года, согласно письма заказчика № 953 от 22.09.2021г.

Технические показатели:

Нормативная продолжительность строительства - 8,2 месяцев.

Распределение инвестиций (заделы) по годам строительства:

на 2022 год - 100%

6.4 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 Министерства по инвестициям и развитию Республики Казахстан от 14 ноября 2017 года № 249-нқ, на основании государственных сметных нормативов, задания на корректировку сметной документации без изменения проектных решений, ранее прошедших экспертизу.

Сметная стоимость строительства подлежит утверждению заказчиком в соответствии с Правилами утверждения проектов (технико-экономических обоснований и проектно-сметной документации), предназначенных для строительства объектов за счет бюджетных средств и иных форм государственных инвестиций, утвержденными приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 2 апреля 2015 года № 304 (зарегистрирован в Реестре государственной регистрации нормативных правовых актов за № 10632), и является основанием для определения лимита средств заказчика (инвестора) на реализацию инвестиционных проектов и/или объектов строительства за счет

государственных инвестиций в строительство и средств субъектов квазигосударственного сектора в соответствии с пунктом 14 Нормативного документа по определению сметной стоимости строительства в Республике Казахстан.

Корректировка сметной стоимости строительства выполнена на основании пункта 3 статьи 655 Гражданского кодекса РК (после выхода изменений и дополнений приказа №304 заменить обоснование на приказ №304) и согласно Правил разработки или корректировки, проведения необходимых экспертиз инвестиционного предложения государственного инвестиционного проекта, а также планирования, рассмотрения, отбора, мониторинга и оценки реализации бюджетных инвестиций, утвержденных Приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 5 декабря 2014 года №129, в связи с существенным возрастанием стоимости материальных ресурсов, повлекшим увеличение ранее утвержденной стоимости строительства не менее чем на десять процентов.

Сметная документация выполненных работ составлена ресурсным методом с использованием программного комплекса «SANA-2015» (редакция 21.3.2Д) по выпуску сметной документации в текущих ценах 2021 года, ранее получившей положительное заключение экспертизы от 19.03.2020г., № КОЭ-0013/20.

При составлении смет использованы:

сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на строительные работы, ЭСН РК 8.04-01-2015 изменения и дополнения, выпуски 1-22;

сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на монтажные работы, ЭСН РК 8.04-02-2015 изменения и дополнения, выпуски 1-22;

сборники элементных сметных норм расхода ресурсов на ремонтно-строительные работы, ЭСН РК 8.05-01-2015 изменения и дополнения, выпуски 1-22;

сборники сметных цен в текущем уровне 2021 года на строительные материалы, изделия и конструкции, ССЦ РК 8.04-08-2021, выпуск 4;

сборники сметных цен в текущем уровне 2021 года на инженерное оборудование объектов строительства, ССЦ РК 8.04-09-2021, выпуск 2;

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;

сборники укрупненных показателей сметной стоимости конструктивов и видов работ (МАФ) УСН РК 8.02-03-2020;

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 КДС и ЖКХ МИР РК от 14 ноября 2017 года № 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, в размере 0,9%

дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время НДЗ РК 8.04-06-2015, в размере 2,04%

Сметная стоимость строительства выполненных работ определена в ценах 2021 - 2022г.г. с учетом заделов по годам строительства и МРП 2022г. - 3063тг.

Налог на добавленную стоимость (НДС) принят в размере, устанавливаемом 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 и предложениям ТОО «Кокшетауоблэкспертиза», в рабочий проект «Строительство 21-квартирного жилого дома г. Степняк район Биржан сал, по улице Биржан сал позиция 2. Корректировка» внесены следующие изменения и дополнения:

7.2 Оценка принятых решений

В соответствии с Правилами определения общего порядка отнесения зданий и сооружений к технически и (или) технологически сложным объектам, утвержденными приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 28.02.2015г., № 165, с изменениями, введенными в действие приказом от 25.07.2019г., № 546, разработчиком проекта установлен II (нормальный) уровень ответственности, не относящийся к технически сложным.

Рабочий проект «Строительство 21-квартирного жилого дома г. Степняк район Биржан сал, по улице Биржан сал позиция 2. Корректировка» разработан в необходимом объеме, в соответствии с заданием на проектирование, исходными данными, техническими условиями и нормативными требованиями.

Состав и комплектность представленных материалов соответствуют требованиям СН РК 1.02-03-2011 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство».

Материалы инженерных изысканий содержат достаточные данные, необходимые для разработки рабочего проекта.

При разработке рабочего проекта учтены местные природно-климатические и геологические условия площадки строительства.

В рабочем проекте, согласно имеющимся возможностям, применены импортозаменяющие местные строительные материалы и изделия, изготавливаемые на предприятиях Республики Казахстан.

Принятые проектные решения, с учетом внесенных изменений по п.7.1, соответствуют государственным нормативным требованиям по санитарной и экологической безопасности, функциональному назначению объекта.

Рабочий проект с оценкой воздействия на окружающую среду соответствует Экологическому Кодексу Республики Казахстан от 09.01.2007г., Инструкции по проведению оценки воздействия на окружающую среду, утвержденной приказом Министра охраны окружающей среды Республики Казахстан от 28.06.2007г. № 204-п.

Рабочий проект соответствует требованиям Санитарных правил «Санитарно-эпидемиологические требования по установлению санитарно-защитной зоны производственных объектов», утвержденных приказом Министерство национальной экономики РК от 20.03.2015г. № 237, «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию и эксплуатации жилых и др. помещений, общественных зданий»,

утвержденных приказом Министерство национальной экономики РК от 24.02.2015г. № 125, «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям труда и бытового обслуживания при строительстве, реконструкции, ремонте и вводе, эксплуатации объектов строительства», утвержденных приказом Министерство национальной экономики РК от 28.02.2015г. № 177.

Таблица 1

Основные экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1.	Общая сметная стоимость строительства в текущих (и прогнозных) ценах 2021-2022 г.г., в том числе: СМР Оборудование Прочие	млн.тенге	301,089 246,494 5,244 49,350	301,089 246,494 5,244 49,350
	Из них:			
1.1	Общая сметная стоимость выполненных работ в текущих ценах 2022, В том числе: СМР Оборудование прочие	млн.тенге	301,089 246,494 5,244 49,350	301,089 246,494 5,244 49,350
	Всего, из них:			
	2022г.	млн.тенге	301,089	301,089
2.	Нормативный срок строительства	мес	8,2	8,2

Таблица 2

Сравнительный анализ основных экономических показателей

№ пп	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели по ранее утвержденному рабочему проекту	Рекомендуемые к утверждению
1	Общая сметная стоимость строительства в том числе: СМР оборудование прочие затраты	млн.тенге	236,635 194,742 2,180 39,712	301,089 246,494 5,244 49,350

8. Выводы

8.1. С учетом внесенных изменений и дополнений в рабочий проект «Строительство 21-квартирного жилого дома г. Степняк район Биржан сал, по улице Биржан сал позиция 2. Корректировка» соответствует требованиям государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется для утверждения в установленном порядке со следующими основными технико-экономическими показателями:

Общая сметная стоимость строительства в текущих ценах 2021-2022 г.г. с учетом норм задела объема инвестиций и прогнозного уровня инфляции по годам строительства, согласно прогноза социально-экономического развития Республики Казахстан на 2020 год	
в том числе:	- 301,089 млн.тенге
СМР	- 246,494 млн.тенге
оборудование	- 5,244 млн.тенге
прочие затраты	- 49,350 млн.тенге
продолжительность строительства	- 8,2 месяцев

8.2. Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована ГУ «Отдел строительства, архитектуры и градостроительства» района Биржан сал в соответствии с условиями договора № КОЭ-0048 от 14.09.2021г.

8.3. С выходом настоящего заключения ранее выданное заключение экспертизы от 119.03.2020г., № КОЭ-0013/20 «Строительство 21-квартирного жилого дома г. Степняк район Биржан сал, по улице Биржан сал позиция 2» утрачивает силу в разделах «Сметная документация» и «Организация строительства»

8. ТҰЖЫРЫМДАР

8.1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Біржан сал ауданы Степняк қаласында Біржан сал көшесінде 21 пәтерлі тұрғын үй құрылысы 2 позиция. Түзету» жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келеді және белгіленген тәртіпте келесі негізгі техника-экономикалық көрсеткіштерімен бекітілуге ұсынылады:

Қазақстан Республикасының 2020 жылға арналған әлеуметтік-экономикалық даму болжамына сәйкес құрылыс жылдары бойынша инвестициялар көлемінің және инфляцияның болжамды деңгейінің алдын алу нормаларын ескере отырып, 2021-2022 ж.ж. ағымдағы бағалардағы құрылыстың жалпы сметалық құны	
оның ішінде:	- 301,089 млн.теңге
ҚМЖ	- 246,494 млн.теңге
жабдықтар	- 5,244 млн.теңге
басқа шығындар	- 49,350 млн.теңге
салу ұзақтығы	- 8,2 ай

8.2. Осы сараптамалық қорытынды тапсырысшының жобалауға бекіткен бастапқы материалдарының (деректерінің) негізінде орындалды, олардың дұрыстығына 14.09.2021ж. № КОЭ-0048 шартының талаптарына сәйкес Біржан сал ауданының «Құрылыс, сәулет және қала құрылысы бөлімі» ММ кепілдік береді.

8.3. Осы қорытындыны шыққаннан кейін бұрын берілген қорытынды сараптама № КОЭ-0013/20, 19.03.2020ж., «Біржан сал ауданы Степняк қаласында Біржан сал көшесінде 21 пәтерлі тұрғын үй құрылысы 2 позиция» «Сметалық құжаттама» және «Құрылысты ұйымдастыру» бөлімдері жарамсыз

Бугантаев М.С.

Директор

ТОО «Кокшетауоблэкспертиза»

Лыкова Г.М.

Эксперт

ТОО «Кокшетауоблэкспертиза»

Колесникова Л.П.

Эксперт

ТОО «Кокшетауоблэкспертиза»

Амрин О.Б.

Эксперт

ТОО «Кокшетауоблэкспертиза»

Солтан Е.Қ.

Эксперт

ТОО «Кокшетауоблэкспертиза»

Кабулова Б.К.

Эксперт

ТОО «Кокшетауоблэкспертиза»

Ссылка на окончательную редакцию ПСД