ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ ҚҰРЫЛЫС ЖӘНЕ ТҰРҒЫН ҮЙ-КОММУНАЛДЫҚ ШАРУАШЫЛЫҚ ІСТЕРІ АГЕНТТІГІ "ЖОБАЛАРДЫ МЕМЛЕКЕТТІК ВЕДОМСТВОДАН ТЫС САРАПТАУ" ШАРУАШЫЛЫҚ ЖҮРГІЗУ ҚҰҚЫҒЫНДАҒЫ РЕСПУБЛИКАЛЫҚ МЕМЛЕКЕТТІК КӘСІПОРЫНЫНЫҢ ("МЕМСАРАПТАМА" РМК) ОҢТҮСТІК ҚАЗАҚСТАН ОБЛЫСЫ БОЙЫНША ФИЛИАЛЫ

МЕМСАРАПТАМА ГОСЭКСПЕРТИЗА

ФИЛИАЛ РЕСПУБЛИКАНСКОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО ПРЕДПРИЯТИЯ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ "ГОСУДАРСТВЕННАЯ ВНЕВЕДОМСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА ПРОЕКТОВ" (РГП "ГОСЭКСПЕРТИЗА") АГЕНТСТВА РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН ПО ДЕЛАМ СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА ПО ЮЖНО-КАЗАХСТАНСКОЙ ОБЛАСТИ

ҚОРЫТЫНДЫ

Республика Казахстан
Агентство по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства
РГП «Госэкспертиза»

Филиал РГП «Госэкспертиза» по ЮКО

Утверждаю:

Директор филиала РГП «Госэкспертиза» по Южно-Казахстанской области

_____Р.Д.Оразбаев

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 19-1139/13 от 5 ноября 2013 года

по рабочему проекту
«Капитальный ремонт жилого дома по улице М. Маметова дом №10 в г. Шардара, ЮКО»

ЗАКАЗЧИК :
ТОО «Жилищно-сервисная компания Шардара», Шардаринского района, ЮКО

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:
ТОО «Корпорация Асыл-Строй»

г.Шымкент

1. **НАИМЕНОВАНИЕ:** рабочий проект **«Капитальный ремонт жилого дома по улице М. Маметова дом №10 в г. Шардара, ЮКО».**

Настоящее заключение выполнено согласно договору №19/1179 от 16.09.2013 года на экспертизу рабочего проекта между филиалом РГП «Госэкспертиза» по ЮКО и ТОО «Корпорация Асыл - Строй» в соответствии с письмом заказчика №10 от 23.08.2013 года.

2. **ЗАКАЗЧИК:** ТОО «Жилишно-сервисная компания Шардара», Шардаринского района, ЮКО.

3. **ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПРОЕКТИРОВЩИК:** ТОО «Корпорация Асыл-Строй» Государственная лицензия ГСЛ №001743 от 29.10.2010 года. Приложение к лицензии Агентства РК по делам строительства и ЖКХ от 14.05.2012 года. Категория III.

ГИП - Ермеков С. Приказ о назначении ГИП за № 12 от 12.08.2013 года.

4. **ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ:** государственные инвестиции

5. **ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ**

5.1 Основание для разработки:

- задание на проектирование, утвержденное директором ТОО «Жилишно- сервисная компания Шардара», Шардаринского района, ЮКО от 15.07.2013 году;
- акт обследования жилого дома, утвержденный директором ТОО «Жилишно-сервисная компания Шардара», Шардаринского района, ЮКО от 15.07.2013 году;
- дефектный акт жилого дома, утвержденный директором ТОО «Жилишно-сервисная компания Шардара», Шардаринского района, ЮКО от 15.07.2013 году;
- техническое обследование состояния конструкций №14 от 05.07.2013 года, выполненное ТОО «Шымкент-Саулет Курылыс Кадастр». Аттестат эксперта АДС и ЖКХ №03481 от 15.08.2012 года на имя Егенбердиева С.С.;
- письмо ТОО «Жилишно-сервисная компания Шардара», Шардаринского района, ЮКО за №17 от 11.10.2013 года о том, что финансирование на строительные работы по капитальному ремонту жилого дома №10 по улице М. Маметова в г. Шардара предусмотрено в 2014 году, в рамках реализации программы Правительства РК «Модернизация ЖКХ-2020»;
- письмо ТОО «Жилишно-сервисная компания Шардара», Шардаринского района, ЮКО за №07 от 28.08.2013 года о том, что со времени сдачи в эксплуатацию в 1988 году жилому дому №10 по ул. М. Маметовой капитальный ремонт не проводился;
- письмо ТОО «Жилишно-сервисная компания Шардара», Шардаринского района, ЮКО за №08 от 28.08.2013 года о том, что в рамках реализации Программы Правительства РК «Модернизация ЖКХ 2011-2020 гг.» ТОО «Жилишно-сервисная компания Шардара», Шардаринского района, ЮКО выступает субъектом сервисной деятельности учредителем которого является отдел жилищно-коммунального хозяйства, пассажирского транспорта и автомобильных дорог города Шардара, ЮКО;
- письмо ТОО «Жилишно-сервисная компания Шардара» Шардаринского района, ЮКО за №19 от 01.10.2013 года о том, что собственность жилого дома №10 по ул. М. Маметовой зарегистрирован в управление юстиций Шардаринского района ЮКО I 13-1916-3585 от 28.05.2013 года;
- письмо ТОО «Жилишно-сервисная компания Шардара», Шардаринского района, ЮКО за №11 от 28.08.2013 года о том, что вывоз строительного мусора осуществляется в полигон твердо-бытовых отходов, расположенный на расстоянии 1 км от объекта;
- протокол №1 общего собрания собственников квартир жилого дома №10 по ул. М. Маметовой в г. Шардара от 21.03.2013 года о проведении отдельных видов работ по капитальному ремонту объекта кондоминиума;
- протокол №2 общего собрания собственников квартир жилого дома №10 по ул. М. Маметовой в г. Шардара от 21.03.2013 года о выборе организаций по составлению ПСД;

5.2 Перечень документации представленной на экспертизу

Том I. Общая пояснительная записка;

Альбом 1. Архитектурно-строительная часть.

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА

Том II. Сметная документация.

5.3 Цели и назначение объекта строительства

Улучшение условий проживания жителей дома №10 по улице М. Маметовой в г. Шардара, Шардаринского района.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства:

Жилой дом расположен по улице М. Маметовой в г. Шардара, Шардаринского района, ЮКО.

Природно-климатические условия района строительства

Климатический подрайон IVA.

Температура наружного воздуха в °С: абсолютная максимальная плюс 47; абсолютная минимальная минус 36; наиболее холодных суток минус 20; наиболее холодной пятидневки минус 16; среднегодовая плюс 12,6.

Район по весу снегового покрова - I.

Район по давлению ветра - III.

Район по толщине стенки гололеда - II.

Сейсмичность площадки строительства - 7 баллов.

Категория грунтов по сейсмическим свойствам - вторая.

Результаты обследования здания

Обследование выполнено в соответствии с указаниями:

1) СН РК 1.04-01-2002 «Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий»;

2) СН РК 1-04-04-2002 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений»;

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

4) СН РК 1.04-26-2011 «Реконструкция, капитальный и текущий ремонт жилых зданий и объектов коммунального и социально-культурного назначения»

5) СНиП РК 2.03-30-2006 «Строительство в сейсмических районах».

Жилой дом построен в 1988 году.

Здание жилого дома №10 - 2-х этажное с подвалом, прямоугольной формы, с размерами в осях 11,8 х 30,00м. Высота этажа - 3,0 м.

Основные конструкции и конструктивные элементы здания

Конструктивная схема здания - жесткая с несущими поперечными стенами из кирпичной кладки.

Фундаменты - ленточные, монолитные железобетонные.

Наружные и внутренние стены и перегородки из керамического кирпича. Толщина наружных стен 380 мм.

Покрытие и перекрытие из сборных железобетонных многопустотных плит.

Кровля из волнистых асбестоцементных листов по деревянным конструкциям.

Крыша - чердачная с неорганизованным водостоком.

Утеплитель керамзит с объемным весом 600кг/м^3.

Оконные блоки - деревянные, металлопластиковые.

Дверные блоки - деревянные.

Полы в квартирах - деревянные, ДСП, линолеум, керамические.

Внутренняя отделка - штукатурка с последующей известковой покраской.

Наружная отделка - без отделки штукатурным слоем.

Лестницы - сборные железобетонные марши и площадки по металлическим косоурам.

Отмостка - бетонная.

Инженерное обеспечение

Водоснабжение - от существующих городских сетей.

Канализация - существующий местный септик близи здания жилого дома.

Электроснабжение - от существующих городских сетей.

В результате обследования несущих конструкций выявлено:

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА

1) фундаменты находятся в удовлетворительном состоянии и относятся к категории II (работоспособная конструкция), отсутствуют видимые дефекты и повреждения, свидетельствующие о снижении несущей способности и эксплуатационной пригодности конструкций;

2) стены находятся в удовлетворительном состоянии и относятся к категории II (работоспособная конструкция);

3) многопустотные сборные железобетонные плиты покрытия находятся в удовлетворительном состоянии и относятся к категории II (работоспособная конструкция), отсутствуют видимые дефекты и повреждения, свидетельствующие о снижении несущей способности и эксплуатационной пригодности.

В процессе обследования технического состояния выявлены следующие повреждения:

1) в цокольной части фундамента наблюдается многочисленные отслоение штукатурки, массовые наклонные и вертикальные трещины отделочного слоя, следы ремонтов. Визуально искривления горизонтальных линий цоколя и признаков осадочных деформаций не наблюдается;

2) на наружных поверхностях стен наблюдается, следы протечек кровли, высолы и следы увлажнения;

3) штукатурка внутренних стен подъезда потрескалась, имеются вздутия и отслоения;

4) оконные блоки в подъездах на момент обследования наблюдается отсутствие остекления, деревянные оконные переплеты рассохлись и поражены гнилью, коробки и подоконные доски поражены гнилью, все сопряжения нарушены;

5) дверные заполнения в подъездах - деревянные, наблюдается полное разрушение и отсутствие дверных полотен, в целом находятся в неудовлетворительном состоянии;

6) лестницы - монолитные железобетонные по металлическим косоурам в удовлетворительном состояний.

7) кровля из асбестоцементных листов имеют массовые разрушение кровли, следы неоднократных ремонтов, протечки и просветы на поверхности кровли, полное отсутствие желобов, полностью поражена;

8) в бетонных полах подъездов имеется массовые трещины полов, выбоины и находится в неудовлетворительном состоянии;

9) отмостка - на момент обследования вокруг здания разрушена, местами отсутствует, втоплена в землю;

Оценка сейсмостойкости здания

Согласно отчету «Техническое обследование» за №14, выполненному ТОО «Шымкент-Саулет Курылыс Кадастр» 05.07.2013 года к здание не требуется сейсмоусиление фундаментов, наружных стен и покрытия подъездов.

6.2 Принятые решения

6.2.1 Архитектурно - планировочные решения

В соответствии с заданием на проектирование капитальным ремонтом предусмотрено выполнение следующих работ:

1) замена покрытия кровли из асбестоцементных листов на кровлю из асбестоцементных листов с заменой деревянных конструкций;

2) замена деревянных оконных блоков подъездов на блоки из ПВХ;

3) улучшенная штукатурка наружных стен цементно-известковым раствором с последующей известковой покраской.

4) ремонт штукатурки внутренних стен и потолков в подъездах. Улучшенная штукатурка цементно-известковым раствором с последующей известковой покраской. Выполнить в подъездах панели масляной краской высотой 1,60 м;

5) ремонт бетонных полов в подъездах;

6) замена деревянных дверей в подъездах на металлические;

7) ремонт цоколя.

8) ремонт отмостки.

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА

Защита строительных конструкций от коррозии

Антикоррозийная защита строительных конструкций разработана в соответствии с требованиями СНиП РК 2.01-19-2004 «Защита строительных конструкций и сооружений от коррозии».

Защитный слой арматуры монолитных железобетонных конструкций приняты согласно СНиП РК 5.03.34-2005 «Бетонные и железобетонные конструкции».

Все открытые металлические поверхности, конструкции и детали окрашиваются масляными красками.

Все деревянные элементы антисептировать и пропитать антипиренами.

6.3 Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций по взрыво- и пожаробезопасности

Противопожарные мероприятия

Противопожарные мероприятия предусмотрены в соответствии с требованиями СНиП РК 2.02-05-2009* «Пожарная безопасность зданий и сооружений», СНиП РК 3.02-02-2009 «Общественные здания и сооружения»

Двери на путях эвакуации открываются наружу.

Деревянные элементы кровли подлежат пропитке огнезащитными и антипиреновыми составами в соответствии с требованиями СНиП.

К зданию обеспечен подъезд пожарных машин.

Электропроводка во всех помещениях предусмотрена скрытой под штукатурку.

6.4 Охрана окружающей среды

Мероприятия по ограничению шума предусмотрены в соответствии с требованиями СНиП II-12-77* «Защита от шума».

Для сбора бытового мусора жилого дома предусмотрена существующая площадка с контейнерами для мусора, которые вывозятся работниками «Спецавтотранспорта».

На участке создается шумозащитный заслон из деревьев и кустарников.

6.5 Организация строительства

Продолжительность капитального ремонта определена, согласно п.1.9 «Пособие по определению продолжительности строительства зданий и сооружений (к СНиП РК 1.04.03-2008)» из расчета сметной стоимости строительно-монтажных работ, принятой средней выработки и принятого количества, работающих на объекте и составляет 2,0 месяца, в том числе подготовительный период 1 месяц.

6.6 Сметная документация

Сметная документация разработана в соответствии со СН РК 1.02-03-2011 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство» и СН РК 8.02-02-2002 «Порядок определения сметной стоимости строительства в Республики Казахстан» на основании сборников сметных норм и расценок и принятых проектных решений.

Сметная документация составлена с использованием программного комплекса АВС-4 (редакция 4.4.3) 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 1-16;

сборники сметных норм и расценок на строительные работы (СН РК 8.02-05-2002), с учетом изменений и дополнений выпуски 1-11;

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 1-14;

сборник сметных цен на перевозку грузов для строительства (СН РК 8.02-04-2002);

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА

В сметной стоимости строительства учтены дополнительные затраты:

1) 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»;

2) ненормируемые и непредвиденные затраты в размере 6 % (СН РК 8.02-02-2002);

3) средства на временные здания и сооружения (СН РК 8.02-09-2002);

4) дополнительные затраты на производство строительно-монтажных работ в зимнее время по НДЗ-2001 (СН РК 8.02-07-2002) с учетом изменений и дополнений выпуск 2;

5) затраты на дополнительные отпуска и выслугу лет (СН РК 8.02-02-2002).

В соответствии с Постановлением Правительства от 11 сентября 2007 года № 791 переход к текущей и прогнозной сметной (расчетной) стоимости строительства от базовых цен 2001 года выполнен через индекс изменения месячного расчетного показателя на период 2012-2013 годов согласно изменениям и дополнениям в Законе «О республиканском бюджете на 2012-2014 годы» от 24 ноября 2011 года № 496-IV на период 2014-2017 годов через индекс изменения месячного расчетного показателя, установленного по протоколу №8 заседания РБК от 04 апреля 2012 года.

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

Налог на добавленную стоимость (НДС) принят в размере, установленном законодательством Республики Казахстан на период, соответствующий периоду строительства, от расчетной стоимости строительства в текущих ценах с учетом налогов, сборов и обязательных платежей.

7. ЭКСПЕРТНАЯ ОЦЕНКА ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ И РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

7.1 В соответствии с п. 4 постановления Правительства РК от 23 октября 2009 года № 1656 «Об утверждении Правил отнесения зданий и сооружений к технически сложным объектам» разработчиком проекта установлен II уровень ответственности.

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

В процессе рассмотрения по замечаниям и предложениям филиалом РГП «Госэкспертиза» в рабочий проект «Капитальный ремонт жилого дома по улице М. Маметова дом №10 в г. Шардара, ЮКО» внесены следующие изменения и дополнения:

1) предоставлено сведение о финансирование строительство объекта;

2) предоставлено сведение о начале строительство объекта;

3) техническое заключение о несущих конструкциях существующего здания откорректировано;

4) ПЗ-1,2. Откорректирована пояснительная записка;

5) АС-12,13. Показаны демонтируемые окна и двери;

6) АС-14,16. Обоснованы площади отбивки внутренних стен подъезда;

7) АС-19,20,25. Откорректированы фасады, разрез 1-1;

8) АС-31,33. Откорректированы раскосы и спецификация. Стропила принято высотой 150 мм;

9) в сводном сметном расчете затраты на экспертизу проекта приняты согласно расчета;

10) сметная документация пересчитана в редакции 4.4.3 программного комплекса АВС-4 с учетом «изменений и дополнений» к нормативно-сметной базе 2001 года выпуски 14,15,16;

11) расценки и объемы работ в локальных сметах приведены в соответствие с представленной ведомостью объемов работ и рабочих чертежей.

После внесения изменений основные технико-экономические показатели сложились следующим образом

№ пп	Наименование показателя	Ед. изм.	Показатели		Примечан. (+ увеличен.,
			заявлен.	рекоменд.	

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА

			до эксперт.	к утвержд.	- уменьшен.)
1	2	3	4	5	6
1	Общая стоимость строительства в базовых ценах 2001 года, в том числе СМР прочие	млн.тенге	2,718 2,681 0,037	2,703 2,666 0,037	-0,015 -0,015 -
2	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2013,2014 годов в том числе СМР прочие	млн.тенге	7,389 5,988 1,401	7,857 6,370 1,487	+0,468 +0,382 +0,086
3	из них: 2013 год (ПИР и экспертиза) на 2014 год	млн.тенге	0,345 7,044	0,364 7,493	+0,019 +0,449
4	Продолжительность строительства	мес.	1,0	1,0	

Примечание: в результате рассмотрения сметной документации объекта, сметная стоимость увеличилась в текущих и прогнозных ценах 2013, 2014 годов на общую сумму 0,468 млн. тенге.

8. ВЫВОДЫ

С учетом внесенных изменений и дополнений рабочий проект **«Капитальный ремонт жилого дома по улице М. Маметова дом №10 в г. Шардара, ЮКО»** соответствует требованиям государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется к утверждению в установленном порядке со следующими основными показателями:

1. Общая сметная стоимость строительства в базовых ценах 2001 года — 2,703 млн. тенге
   в том числе СМР — 2,666 млн. тенге
2. Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2013-2014 годов — 7,857 млн. тенге
   в том числе СМР — 6,370 млн. тенге
3. Продолжительность строительства — 1,0 месяцев

1. При предоставлении на утверждение и выдаче на производство работ, рабочий проект подлежит проверке на соответствие его с настоящим заключением экспертизы.

2. До начала производства работ, рабочий проект подлежит утверждению в установленном порядке в течении трех месяцев.

Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована ТОО «Жилишно-сервисная компания Шардара» Шардаринского района, ЮКО в соответствии с условиями договора №19/1179 от 16.09.2013 года.

8. ТҰЖЫРЫМДАР

«ОҚО, Шардара қаласы, М. Мәметова көшесіндегі №10 тұрғын үйді күрделі жөндеу» жұмыс жобасын сараптаманың ескертпелері мен ұсыныстарымен енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, Қазақстан Республикасында қолданылатын мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келетіндіктен,төмендегі негізгі техника-экономикалық көрсеткіштерімен белгіленген тәртіппен бекітуге ұсыныс жасаймыз:

1. 2001жылғы базалық бағадағы құрылыстың жалпы

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА

	сметалық құны	2,703 млн. теңге
	оның ішінде құрылыс-монтаж жұмыстары	2,666 млн. теңге
2.	2013,2014 жылдардағы ағымдағы және болжамдағы бағалардағы құрылыстың жалпы сметалық құны	7,857 млн. теңге
	оның ішінде құрылыс-монтаж жұмыстары	6,370 млн. теңге
3.	Құрылыстың ұзақтығы	1,0 ай

1. Жұмыс жобасын бекітуге және жұмыстарды өндіріске ұсынғанда, оның осы сараптама қорытындысына сәйкес келтірілгендігін тексеру қажет.

2. Жұмыс жобасы жұмыстарды өндіруді бастағанға дейін үш ай көлемінде белгіленген тәртіпке сәйкес бекітілуі тиіс.

Осы сараптау қорытындысы жобалау үшін тапсырысшы бекіткен бастапқы материалдарды (мәліметтерді) есепке алумен орындалды, олардың дұрыстығына 16.09.2013 жылғы №19/1179 шарттың талаптарына сәйкес ОҚО «Шардара тұрғын-үй сервистік компаниясы» ЖШС кепілдік етеді.

Директордың орынбасары И. Спатаев

Өндірістік бөлімінің бастығы С. Турдиев

Жетекші сарапшы С. Бердибеков

Бас маман С. Алибекова

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА