ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ
ҚҰРЫЛЫС ЖӘНЕ ТҰРҒЫН ҮЙ-КОММУНАЛДЫҚ
ШАРУАШЫЛЫҚ ІСТЕРІ АГЕНТТІГІ
"ЖОБАЛАРДЫ МЕМЛЕКЕТТІК ВЕДОМСТВОДАН
ТЫС САРАПТАУ"
РЕСПУБЛИКАЛЫҚ МЕМЛЕКЕТТІК
КӘСІПОРНЫ"

АГЕНТСТВО РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН
ПО ДЕЛАМ СТРОИТЕЛЬСТВА И
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РЕСПУБЛИКАНСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
ПРЕДПРИЯТИЕ
"ГОСУДАРСТВЕННАЯ ВНЕВЕДОМСТВЕННАЯ
ЭКСПЕРТИЗА ПРОЕКТОВ"

Филиал РГП "Госэкспертиза" по Акмолинской области

Утверждаю:

Директор Филиала
РГП «Госэкспертиза» по
Акмолинской области

Иманбаев С.Б.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№12-0230/13 от 13 июня 2013 г.

по рабочему проекту
«Капитальный ремонт жилого дома по улице Абая, 152 в городе Кокшетау Акмолинской области»

ЗАКАЗЧИК:
КСК «Восток»

РАЗРАБОТЧИК:
ТОО «F Мастер»

г. Кокшетау

1. НАИМЕНОВАНИЕ: Рабочий проект **«Капитальный ремонт жилого дома по улице Абая, 152 в городе Кокшетау Акмолинской области»** разработан в 2013 году.

Настоящее заключение выполнено в соответствии с договором на экспертизу рабочего проекта №12-227/2013 от 20 мая 2013 года, заключенного с КСК «Восток» согласно заявлению от 20 мая 2013 года.

2. ЗАКАЗЧИК: КСК «Восток».

3. РАЗРАБОТЧИК: ТОО «F.Мастер» (государственная лицензия ГСЛ №00323 от 16.01.2006г., выданная Агентством Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства и приложение к государственной лицензии о продлении действия лицензии от 10.07.2012г.).

Главный инженер проекта – Ван Е.Д. (приказ №5 от 18.04.2013г.).

Запись о соответствии рабочего проекта требованиям действующих в Республике Казахстан строительных норм и правил (в т.ч. по взрывопожарной безопасности) удостоверена подписью директора.

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Государственные инвестиции.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1. Основание для разработки:

задание на разработку проектно-сметной документации, утверждённое председателем КСК «Восток» 20.04.2013г.;

дефектный акт на капитальный ремонт жилого дома по улице Абая, 152 в городе Кокшетау Акмолинской области, утвержденный председателем КСК «Восток» 12.04.2013г;

перечень оборудования, материалов, изделий и конструкций, принятых для проектирования, утвержденный председателем КСК «Восток».

Технические условия:

технические условия на установку узла учета тепловой энергии от 18.04.2013г. №С-760, выданные ГКП на ПХВ «Кокшетау Жылу» при акимате г.Кокшетау.

5.2. Использованные материалы:

техническое заключение по обследованию четырехэтажного жилого дома по ул.Абая, 152 г.Кокшетау от 26.03.2013г., выполненное Фадеевым П.Г. (аттестат эксперта АДС и ЖКХ №03927 от 06.11.2012г., выданный ГУ «Департамент государственного архитектурно-строительного контроля и лицензирования по Акмолинской области»).

5.3. Согласования проекта с органами государственного надзора и другими заинтересованными инстанциями:

согласование теплового узла (лист «ОВ-4») с ГКП на ПХВ «Кокшетау Жылу» при акимате г.Кокшетау 06.05.2013г.

5.4. Комплектность представленной на экспертизу документации:

1. Альбом (раздел «ОВ»).
2. Сметная документация.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1. Характеристика участка и место размещения объекта

Здание жилого дома расположено по улице Абая, 152 в городе Кокшетау Акмолинской области. Степень ответственности здания – II.

6.1.1. Существующее положение

Согласно вышеназванного технического заключения жилой дом четырехэтажный, с подвалом, бескаркасный, прямоугольной формы размерами в плане 68,6×12,8м. Год постройки – 1964.

Фундаменты и стены подвала – ленточные, сборные железобетонные блоки типа ФБС. Наружные стены – кирпичные толщиной 640мм. Внутренние стены - кирпичные толщиной 380мм. Плиты перекрытия – сборные железобетонные с круглыми пустотами по серии 1.141-1. Крыша – чердачная, шатровая, четырёхскатная с деревянной стропильной системой и обрешеткой. Кровля – асбестоцементные листы. Окна – деревянные. Внутренние двери – деревянные, наружные - металлические. Отмостка – асфальтобетонная. Основные несущие конструкции находятся в работоспособном состоянии.

В результате осмотра подвала выявлены следы затопления. Трещин, неравномерной осадки фундамента, трещин кирпичной кладки стен не обнаружено. В подвале отсутствует пол.

Фасад здания цементно-песчаная штукатурка с покраской фасадной силикатной краской. Обследованием выявлены выпучивание и отпадание отдельными местами штукатурки стен фасада, отслаивание краски. Штукатурка в подъездах местами отслаивается.

Плиты балконов – железобетонные на металлических консолях из швеллеров. Контуры балконных плит разрушены.

Лестничные марши в подъездах из отдельных ступеней по металлическим косоурам. Кромки ступеней повреждены (20%), отсутствуют поручни и металлические ограждения лестничных маршей, местами наблюдаются выбоины.

Козырьки над подъездами находятся в неудовлетворительном состоянии, в двух подъездах сломаны.

Крыша находится в неудовлетворительном состоянии: слуховые окна повреждены и разрушены, выявлены следы увлажнения, древесина поражена гнилью. Асбестоцементные листы имеют сколы и трещины. Физический износ деревянных элементов крыши составляет 15%, кровли из асбестоцементных листов – 100%. Детали кровли и обрамление примыканий кирпичных вентиляционных шахт из черного кровельного железа, покрыты ржавчиной и подвергнуты коррозией. Водоприемные воронки и водосточные трубы покрыты ржавчиной и коррозией, сорваны с креплений, в отдельных местах отсутствуют.

Вентиляционные шахты с зонтами, утепленные участки внутри чердака обшиты черной жестью. Вентиляционные шахты выполнены из красного полнотелого кирпича и оштукатурены. В результате осмотра выявлены отпадения штукатурки, разрушения отдельных мест кладки вентиляционных шахт, горизонтальные каналы разрушены до 40%. На вентиляционных шахтах (трубах) выше кровли наблюдается отпадение кирпичей (до 10%) и отпадение штукатурки (до 30%).

Деревянные дверные блоки находятся в неудовлетворительном состоянии: деревянные полотна имеют щели в местах сопряжения, неполный притвор.

Оконные деревянные блоки находятся в неудовлетворительном состоянии: наблюдаются щели, блоки местами повреждены, оконные переплеты рассохлись, покоробились, поражены гнилью, створки не открываются, древесина расслаивается.

Асфальтобетонная отмостка здания разрушена.

Канализационные трубы находятся в неудовлетворительном состоянии: наблюдается закупорка канализационных труб.

Трубы отопления находятся в неудовлетворительном состоянии: поражены коррозией, наблюдаются следы ремонта. Тепловой узел отсутствует.

Распределительный шкаф, счетчик, понижающий трансформатор на 36В в подвале находятся в неудовлетворительном состоянии. В подъездах и подвале отсутствует электроосвещение.

Техническим заключением рекомендовано:

выполнить откачку воды из подвала и восстановление пола в подвале;

выполнить наружные и внутренние отделочные работы;

выполнить ремонт оконных откосов;

заменить сливы на окнах;

выполнить ремонт стен и потолков подъездов;

МЕМОАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА

выполнить замену деревянных элементов крыши и 100% замену покрытия, слуховых окон и мелких покрытий кровли;

выполнить ремонт вентиляционных шахт с добавлением новых материалов с ревизией каналов; установить зонты на все шахты;

выполнить ремонт козырьков подъездов;

заделать выбоины на лестничных площадках; выполнить ремонт ступеней; установить ограждение и деревянные поручни с окраской;

обрамить балконные плиты по контуру уголком; забетонировать выбоины; восстановить защитный слой арматуры;

заменить деревянные дверные блоки;

заменить деревянные оконные блоки;

выполнить замену канализационных труб;

выполнить замену труб системы отопления;

разработать проект на установку теплового узла с приборами учета тепла;

заменить распределительный шкаф, счетчик, понижающий трансформатор, разводку электропроводки в подъездах и подвале;

восстановить отмостку.

Общестроительные ремонтные, сантехнические (канализация, отопление), электромонтажные работы предусмотрены согласно вышеназванных технического заключения и дефектного акта.

6.2. Проектные решения

Расход тепла составляет 281,446кВт (242000ккал/час). Расчетная температура горячей воды в системе отопления – 95/70°С. Расчетный расход сетевой воды составляет 9,68т/час.

Проектом предусматривается установка узла учета тепловой энергии и теплоносителя с помощью теплосчетчика марки «ULTRAFLOW». Стандартный комплект теплосчетчика поставляется в составе:

тепловычислитель ВКТ-7 (1шт);

преобразователь температуры Pt 500 (2шт);

расходомер ультразвуковой диаметром 50мм (2шт).

Трубопроводы, прокладываемые в тепловом узле, изолируются цилиндрами минераловатными (толщиной 40мм) с последующей обёрткой рулонным стеклопластиком РсТ-А-В. Антикоррозийное покрытие выполняется краской БТ-177 по грунтовке ГФ-020.

6.3. Организация капитального ремонта

Продолжительность капитального ремонта согласно пособия к СНиП РК 1.04.03-2008 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий зданий и сооружений» составляет 3,8 месяца.

6.4. Сметная документация

Сметная документация разработана в соответствии с СН РК 1.02-03-2011 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство», СН РК 8.02-02-2002 «Порядок определения сметной стоимости строительства в Республике Казахстан», на основании сборников сметных норм и расценок на строительные и ремонтно-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 (с учётом изменений и дополнений, выпуски 1-14).

Сметная документация составлена с использованием программного комплекса «SANA-2001» Версия 13-2.16 от 04.04.2012г. по выпуску сметной документации в ценах 2001 года.

Стоимость материалов, изделий и оборудования, отсутствующая в нормативной базе, принята по прайс-листам.

Объёмы строительно-монтажных работ определены по чертежам соответствующей части разделов проекта и дефектному акту.

Расчёты выполнены с учётом регионального коэффициента на основные строительные материалы, изделия и конструкции.

Накладные расходы определены в соответствии с Приложением №1 СН РК 8.02-02-2002 «Порядок определения сметной стоимости строительства в Республике Казахстан».

Ненормируемые и непредвиденные затраты составляют 6% от суммы прямых затрат и накладных расходов по СН РК 8.02-02-2002 «Порядок определения сметной стоимости строительства в Республике Казахстан».

Дополнительные затраты определены:

на временные здания и сооружения по СН РК 8.02-09-2002 «Сборник сметных норм затрат на строительство временных зданий и сооружений»;

затраты при производстве работ в зимнее время по СН РК 8.02-07-2002 (НДЗ-2001) «Сборник сметных норм дополнительных затрат при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время», температурная зона IV;

на дополнительные отпуска и выслугу лет по СН РК 8.02-02-2002 «Порядок определения сметной стоимости строительства в Республике Казахстан».

Переход к текущей сметной стоимости строительства от базового уровня цен 2001 года выполнен через индекс изменения месячного расчетного показателя, установленный на текущий 2013 год в размере 2,234 согласно Протокола заседания республиканской бюджетной комиссии от 4 апреля 2012 года №8.

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

Налог на добавленную стоимость принят в размере 12% на 2013 год установленном законодательством Республики Казахстан от сметной стоимости строительства в текущем уровне цен с учётом налогов, сборов и обязательных платежей.

7. ОЦЕНКА ПРИНЯТЫХ ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ И РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

7.1. Оценка принятых проектных решений

Рассмотренный проект по составу и комплектности представленных материалов в основном соответствовал требованиям СН РК 1.02-03-2011 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав проектной документации на строительство», заданию на проектирование и другим исходным материалам. Однако он не в полной мере отвечал требованиям СН РК 8.02-02-2002 «Порядок определения сметной стоимости строительства в Республике Казахстан», сборникам СНиР-2001.

7.2. В процессе рассмотрения по замечаниям государственной экспертизы в рабочий проект «Капитальный ремонт жилого дома по улице Абая, 152 в городе Кокшетау Акмолинской области» внесены следующие изменения:

1. По рабочему проекту представлены:

расчёт продолжительности капитального ремонта согласно пособию к СНиП РК 1.04.03-2008 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений» (в связи с чем уменьшилась продолжительность капитального ремонта с 4,0 месяцев до 3,8 месяца).

2. В разделе «ОВ» рабочего проекта:

на листе ОВ-4 в тепловом узле предусмотрена установка спускных вентилей; устранены разночтения по спуску воды; соответствующие коррективы внесены в спецификацию.

3. В локальных сметах:

неверно учтенные объемы приведены в соответствие с дефектным актом;

неверно определённые общие стоимости и составляющие по отдельным расценкам приведены в соответствие со «Сборниками сметных норм и расценок на строительные и ремонтно-строительные работы» СН РК 8.02-05-2002;

неверно принятые обоснования и стоимости по ним приведены в соответствие со «Сборниками стоимости материалов» (книги 1-5) СН РК 8.02-04-2002 с учётом изменений и дополнений;

4. В сметном расчёте:

неверно определённые затраты на временные здания и сооружения приведены в соответствие с СН РК 8.02-09-2002 «Сборник сметных норм затрат на строительство временных зданий и сооружений»;

неверно определённые затраты на зимнее удорожание приведены в соответствие с СН РК 8.02-07-2002 «Сборник сметных норм дополнительных затрат при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время».

5. В сводном сметном расчете:

услуги инженера (заказчика, технологического сопровождения) приведены в соответствие с приказом Агентства Республики Казахстан по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 2 мая 2012 года.

Результаты изменений и дополнений, внесенных по замечаниям экспертизы в рабочий проект, отражены в таблице 1

Стоимостные показатели

Таблица 1

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Показатели		Примечание +увеличение -уменьшение
			Заявленные до экспертизы	Рекомендуемые к утверждению	
1	2	3	4	5	6
1.	Сметная стоимость капитального ремонта жилого дома по улице Абая, 152 в городе Кокшетау Акмолинской области:				
	а) в базовых ценах 2001г.	млн. тенге	9,976	9,595	-0,381
	в том числе:				
	- строительно-монтажные работы	млн. тенге	9,656	9,280	-0,376
	- оборудование	млн. тенге	0,188	0,188	-
	- прочие затраты	млн. тенге	0,132	0,127	-0,005
	б) в текущем уровне цен 2013г.	млн. тенге	26,338	25,395	-0,943
	в том числе:				
	- строительно-монтажные работы	млн. тенге	21,572	20,732	-0,840
	- оборудование	млн. тенге	0,420	0,420	-
	- прочие затраты	млн. тенге	4,346	4,243	-0,103
2.	Продолжительность капитального ремонта	месяц	4,0	3,8	-0,2

Примечание: Общая сметная стоимость капитального ремонта на весь период, согласно расчёту общей продолжительности производства работ, определена в ценах через индекс изменения МРП, установленный на 2013 год согласно Протокола заседания Республиканской бюджетной комиссии от 4 апреля 2012 года №8.

В результате внесённых по экспертным замечаниям изменений и дополнений обеспечено соответствие сметной документации действующим нормам по её разработке. Снижение сметной стоимости на 0,943 млн.тенге вызвано приведением в соответствие неверно учтенных объемов работ в смете с дефектным актом и изменением стоимости материалов. Экономия трудозатрат составила 102,95 чел/дней.

8. ВЫВОДЫ

8.1. С учётом внесённых по замечаниям и предложениям экспертизы изменений и дополнений, рабочий проект **«Капитальный ремонт жилого дома по улице Абая, 152 в**

городе Кокшетау Акмолинской области» соответствует требованиям законодательных актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан и рекомендуется к утверждению в установленном порядке со следующими стоимостными показателями:

сметная стоимость капитального ремонта:	
а) в базовых ценах 2001г.	- 9,595 млн. тенге
в том числе:	
строительно-монтажные работы	- 9,280 млн. тенге
оборудование	- 0,188 млн. тенге
прочие затраты	- 0,127 млн. тенге
б) в текущем уровне цен 2013г.	- 25,395 млн. тенге
в том числе:	
строительно-монтажные работы	- 20,732 млн. тенге
оборудование	- 0,420 млн. тенге
прочие затраты	- 4,243 млн. тенге
продолжительность капитального ремонта	- 3,8 месяца

8.2. При предоставлении на утверждение и выдаче на производство работ рабочий проект подлежит проверке на соответствие его настоящему экспертному заключению.

8.3. До начала производства работ рабочий проект подлежит утверждению в установленном порядке в течении трёх месяцев.

8.4. Заказчику во исполнение пункта 5 Протокольного решения заседания Правительства Республики Казахстан от 2 февраля 2010 года № 17-56/005-1689.05-12 при капитальном ремонте максимально использовать оборудование, материалы и конструкции отечественных товаропроизводителей.

8. ТҰЖЫРЫМДАР

8.1. Енгізілген ескертулер мен сараптама ұсыныстарының өзгертулері және толықтыруларын ескере отырып **«Ақмола облысы Көкшетау қаласы Абай, 152 көшесі бойындағы тұрғын үйді күрделі жөндеу»** жұмыс жобасы, Қазақстан Республикасында әрекет ететін заңнамалық актілер мен мемлекеттік нормативтер талабына сәйкес және келесі құндылық көрсеткіштерімен бекітуге ұсынылады:

күрделі жөндеудің сметалық құны:	
а) 2001 жылдың базалық бағасында	- 9,595 млн теңге
оның ішінде:	
құрылыс-жинақтау жұмыстары	- 9,280 млн теңге
жабдығы	- 0,188 млн теңге
өзге шығындар	- 0,127 млн теңге
б) 2013 жылдың ағымындағы бағалар деңгейінде	- 25,395 млн теңге
оның ішінде:	
құрылыс-жинақтау жұмыстары	- 20,732 млн теңге
жабдығы	- 0,420 млн теңге
өзге шығындар	- 4,243 млн теңге
күрделі жөндеудің ұзақтығы	- 3,8 ай

8.2. Жұмыс жобасын бекітуге және жұмысты өндіріске тапсыруға ұсынатын жағдайда нақты сараптама қорытындысын сәйкестікке тексеру қажет.

8.3. Жұмыс жобасы өндірістік жұмыс басталғанға дейін үш айдың ішінде белгіленген тәртіп бойынша бекітілуі тиіс.

ГОСЭКСПЕРТИЗА • МЕМСАРАПТАМА

8.4. Тапсырысшыға Қазақстан Республикасы Үкіметі отырысының 2010 жылғы 2 ақпандағы № 17-56/005-1689.05-12 Хаттамалық шешімінің 5-ші тармағын орындауда күрделі жөндеу барысында отандық тауар өндірушілердің жабдықтарын, материалдарын және құрылымдарын барынша пайдалану ұсынылады.

Өндірістік бөлімінің бастығы **Л.А. Панюшкина**

Жетекші сарапшы **М.В. Ни**

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА