ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
РЕСПУБЛИКА КАЗАХСТАН

ҚАЗАҚСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ӨҢІРЛІК ДАМУ МИНИСТРЛІГІ ҚҰРЫЛЫС
ЖӘНЕ ТҰРҒЫН ҮЙ-КОММУНАЛДЫҚ
ШАРУАШЫЛЫҚ ІСТЕРІ КОМИТЕТІНІҢ
«ЖОБАЛАРДЫ МЕМЛЕКЕТТІК ВЕДОМСТВОДАН
ТЫС САРАПТАУ»
РЕСПУБЛИКАЛЫҚ МЕМЛЕКЕТТІК КӘСІПОРНЫ
(«МЕМСАРАПТАМА» РМК)

МИНИСТЕРСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН
КОМИТЕТ ПО ДЕЛАМ СТРОИТЕЛЬСТВА
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РЕСПУБЛИКАНСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
ПРЕДПРИЯТИЕ «ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ВНЕВЕДОМСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА ПРОЕКТОВ
(РГП «ГОСЭКСПЕРТИЗА»)

Ақмола облысы бойынша «Мемсараптама» РМК филиалы

Бекітемін:

«Мемсараптама» РМК
Ақмола облысы бойынша
филиалының директоры

_____ С.Б. Иманбаев

2014 жылғы 26 наурыздағы №12-0118/14

«Ақмола облысы Көкшетау қаласы Абай, 148 көшесі бойындағы тұрғын үйді күрделі жөндеу»
жұмыс жобасы бойынша

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫСШЫ:
«Восток» ПИК

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
«F.Мастер» ЖШС

Көкшетау қаласы

1. НАИМЕНОВАНИЕ: Рабочий проект **«Капитальный ремонт жилого дома по улице Абая, 148 в городе Кокшетау Акмолинской области»** разработан в 2014 году.

Настоящее заключение выполнено в соответствии с договором на экспертизу рабочего проекта №12-57/2014 от 20 февраля 2014 года, заключенным с КСК «Восток», согласно заявления от 11 февраля 2014 года.

2. ЗАКАЗЧИК: КСК «Восток».

3. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ТОО «F.Мастер» (государственная лицензия ГСЛ №00323 от 16.01.2006г., и приложение к государственной лицензии о продлении действия лицензии от 10.07.2012г.).

Главный инженер проекта – Мурзалин К.М. (приказ №3 от 14.02.2014г.).

4. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Государственные инвестиции.

5. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

5.1 Основание для разработки:

задание на разработку проектно-сметной документации, утвержденное председателем КСК «Восток» 20.02.2014г.;

постановление акима г.Кокшетау от 23.04.2013г. №А-4/865 «О предоставлении КСК «Восток» права общей долевой собственности на земельный участок»;

акт на право временного возмездного землепользования от 20.05.2013г. №1-651 (в книге записей), выданный ГУ «Отдел земельных отношений города Кокшетау», площадь земельного участка – 0,1118га;

дефектный акт, утвержденный председателем КСК «Восток» 17.02.2014г.;

протокол общего собрания жильцов жилого дома по адресу Абая, 148 от 03.06.2011г.;

заявление председателя КСК «Восток» от 14.03.2014г. №11 об исключении из сметного расчета дополнительных затрат на производство работ в зимнее время;

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

Технические условия:

на установку узла учета тепловой энергии от 18.04.2013г. №С-762, выданные ГКП на ПХВ «Кокшетау Жылу» при акимате г.Кокшетау.

5.2 Использованные материалы:

техническое заключение по обследованию строительных конструкций четырехэтажного жилого дома по ул.Абая, 148 выполненное экспертом Фадеевым П.Г. 28.12.2012г. (аттестат эксперта АДС и ЖКХ №03927 от 06.11.2012г., срок действия аттестата до 06.11.2017г.).

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

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

5.4 Перечень документации, представленной на экспертизу:

1. Рабочий проект (раздел «ОВ»).
2. Сметная документация.

6. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Место размещения объекта и характеристика участка

Здание четрехэтажного жилого дома расположено по ул.Абая, 148 в г.Кокшетау Акмолинской области.

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА

Природно-климатические условия района строительства:

Район строительства	- г.Кокшетау;
нормативный вес снегового покрова	- 100 кг/м^2;
нормативный ветровой напор	- 60кг/м^2;
расчетная зимняя температура наружного воздуха	- минус 36°С.

6.2 Существующее положение

Обследуемое здание четырехэтажное, с подвалом, прямоугольной в плане формы. Год постройки - 1964.

Фундаменты и стены подвала - ленточные из сборных железобетонных фундаментных подушек и из бетонных блоков типа ФБС шириной 600мм и 400мм. Раскрытие трещин фундаментов, трещины в стенах здания, раскрытия швов между блоками не обнаружено. Местами выявлены увлажнение кирпичной кладки стен входа в подвал, выщелачивание раствора из швов каменной кладки, следы увлажнения стен подвала. Продухи подвалов открыты, окна отсутствуют, проёмы продухов частично заложены кирпичом. Из-за подпоров внутриплощадочных сетей канализации подвал периодически заливается канализационными стоками, что подтверждается наличием жижи и грязи в подвале, соляного налета по низу стеновых блоков подвала. Подвал сильно засорен бытовым мусором и обломками стройматериалов. Полы отсутствуют. По всей площади подвала построены и действующие и заброшенные постройки-погреба жильцов из кирпичей и досок. Фундаменты и цоколь здания с наружной стороны подвергнуты замачиванию атмосферными осадками. Техническое состояние фундаментов – работоспособная конструкция (категория II).

Перекрытия – сборные железобетонные плиты. Техническое состояние плит перекрытия – работоспособная конструкция (категория II).

Стены – кирпичные, находятся в удовлетворительном состоянии.

Фасад здания окрашен желтой силикатной краской. Окраска и штукатурка стен находятся в неудовлетворительном состоянии: местами отвалилась фасадная краска.

Плиты балконов железобетонные уложены на балки из швеллера, заделанные в стену. Контуры плит под воздействием атмосферных осадков разрушены, потеряли форму.

Лестничные площадки и лестницы - сборные железобетонные. Ограждения площадок и лестничных маршей - металлические решетки с деревянными поручнями с заполнением из металлических стержней квадратного сечения и металлических уголков, окрашенные. Визуальным осмотром лестничных площадок и лестничных маршей выявлено повреждение поручней сколами и порезами, отдельные прутья лестничных ограждений погнуты. На лестничных маршах (ступенях) и площадках по всему этажу здания имеются выбоины и сколы.

Подъезды оштукатурены и побелены. Снизу на высоту 1,2м выполнена панель, окрашенная светлой масляной краской. Штукатурка на фасаде в подъездах, на цоколе здания местами отвалилась, козырьки разрушены.

Входные дверные блоки подъездов металлические (3шт) и деревянные (1шт). Внутренние двери тамбура и на входах в подвал - деревянные, дверные полотна имеют щели в местах сопряжений, неполный притвор по периметру коробки, выгнуты, не закрываются и не выполняют своего назначения. Над дверями при входе в подъезды три из четырех козырьков необходимо полностью восстановить.

Оконные блоки на лестничных площадках подъездов - деревянные. В местах сопряжения оконных блоков со стенами имеются щели шириной до 2-3мм, блоки местами повреждены, оконные переплёты рассохлись, покоробились, поражены гнилью, створки не открываются. Древесина расслаивается, переплёты расшатаны, сопряжения нарушены. Окна находятся в неудовлетворительном состоянии.

Крыша чердачная, шатровая четырехскатная с деревянной стропильной системой и обрешеткой под шифер 50х50мм. Визуальным осмотром выявлено повреждение и разрушение деталей слуховых окон, увлажнение древесин, частичное поражение гнилью. Прогибов стропильных ног нет, замена пораженных гнилью деталей крыши сохранит проектную несущую способность. Асбестоцементные листы кровли имеют массовое

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА

повреждение в виде трещин и сколов, крепление листов полностью ослаблены. Детали кровли и обрамление примыкании кирпичных вентиляционных шахт из чёрного кровельного железа, покрыты ржавчиной и подвергнуты глубокой коррозией. Водоприемные воронки и водосточные трубы из черной жести, полностью покрыты ржавчиной и коррозией, водоприемные воронки и водосточные трубы местами сорваны с креплений и частично отсутствуют. Техническое состояние кровли - ограниченно-работоспособная конструкция (категория III).

Вентиляционные шахты кирпичные, оштукатуренные, без козырьков и металлические с зонтами. Визуальным осмотром выявлены отпадания штукатурки, разрушения отдельных мест в кладке вентиляционных шахт, горизонтальные каналы разрушены до 40%, засорены. На вентиляционных шахтах (трубах) выше покрытия кровли есть разрушения в виде отпадания кирпичей - до 10% и отвалившейся штукатурки - до 30%. Техническое состояние вентиляционных шахт ограниченно-работоспособная конструкция (III категория).

Канализационная система здания находится в неудовлетворительном состоянии. В подвальном помещении и четыре выпуска до колодцев выполнены из чугунных труб диаметром 100мм. В результате долгой эксплуатации, засоров пропускная способность труб, особенно на горизонтальных участках и на изгибах в подвале, а также в подземных участках на выпусках, значительно ухудшилась, в связи с чем участились случаи закупорки канализационных труб.

Отопление выполнено с нижней разводкой. Входная труба - диаметром 100мм, магистральные трубопроводы диаметром 20-50мм, стояки 15 и 20мм. Тепловой узел отсутствует (установлены две задвижки на подаче и на обратке). Трубы во многих местах проржавели и постоянно ремонтируются.

Водопровод выполнен из полиэтиленовых труб диаметром 40мм, заменен жильцами самостоятельно и находится в удовлетворительном состоянии.

Электроснабжение жилого дома №148 осуществляется от распределительного шкафа, находящегося на улице между подъездами дома. Требуется замена распределительного шкафа дома, общего прибора учета, светильников, электропроводки в подъездах и в подвале, а также замена понижающего трансформатора в подвале, разводку в подъездах выполнить медным кабелем ВВГ 5×6, в подвале - кабелем КГ 3×1,5.

Техническим заключением рекомендовано:

очистить подвал от мусора, выполнить покрытие полов из щебня;

выполнить ремонт фасадов стен и оконных откосов с оштукатуриванием отдельных мест, заменить сливы на окнах;

выполнить ремонт внутренней отделки подъездов;

выполнить заделку выбоин на лестничных площадках, отремонтировать отдельные ступени, поручни и ограждения, произвести окраску;

выполнить замену дефектных деревянных элементов крыши, полную замену покрытия крыши, замену слуховых окон, выполнить ремонт ограждения крыши;

выполнить разборку и восстановление разрушенных участков вентиляционных шахт с добавлением новых материалов, с ревизией каналов и приведением в соответствие с требованиями действующих нормативов, восстановить зонты на всех вентшахтах;

выполнить обрамление отдельных балконных плит по контуру уголком, по верху плит местами забетонировать выбоины и оголенную арматуру, выполнить стяжку толщиной 20мм, понизу неровности оштукатурить и побелить;

выполнить замену деревянных дверей на входе в подъезды, над дверями при входе в подъезды выполнить замену трех козырьков;

выполнить замену деревянных окон на окна из ПВХ-профилей;

выполнить замену труб канализации в подвале и выпуски к колодцам;

выполнить замену труб отопления, также заменить тепловой узел и установить тепловой счетчик;

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА

выполнить замену распределительного шкафа дома, общего прибора учета, светильников, электропроводки в подъездах и в подвале, а также заменить понижающий трансформатор в подвале.

6.3 Проектные решения

6.3.2 Инженерное обеспечение, сети и системы

Отопление

В тепловом узле предусматривается установка узла учета тепловой энергии. Расход тепла составляет 272000ккал/час. Стандартный комплект теплосчетчика «UTRAFLOW» поставляется в составе:

тепловычислитель ВКТ-7 (1шт);

расходомер ультразвуковой Ду65 (2шт);

преобразователь температуры Pt500 (2шт).

Все элементы от узла ввода и до расходомеров изолируются.

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

6.4 Организация капитального ремонта

Продолжительность капитального ремонта согласно пособия к СНиП 1.04.03-2008 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий зданий и сооружений» составляет 3,55 месяцев.

Срок реализации проекта – июнь-август месяцы 2014 года (согласно задания на проектирование).

6.5 Сметная документация

Сметная документация разработана в соответствии с 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 Республике Казахстан» на основании сборников сметных норм и расценок и принятых проектных решений.

Сметная документация составлена с использованием программного комплекса «SANA» версия 19-2.22 от 17.02.14 года 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 1-18;

сборники сметных норм и расценок на строительные и ремонтно-строительные работы (СН РК 8.02-05-2002), с учетом изменений и дополнений выпуски 1-13;

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);

сборники расценок на монтаж оборудования (СН РК 8.02-06-2002), с учетом изменений и дополнений выпуски 1-10;

перечень оборудования, материалов, изделий с приложением прайс-листов, наименования которых с соответствующими техническими характеристиками отсутствуют в действующей нормативной базе, утвержденные заказчиком (администратором бюджетной программы) 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:

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА

накладные расходы на строительные и монтажные 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);

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

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 сметной (расчетной) стоимости строительства от базовых цен 2001 года выполнен через индекс изменения месячного расчетного показателя на текущий 2014 год 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. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

7.1 Оценка принятых решений

В соответствии с требованиями РДС РК 1.02-04-2013 «Отнесение объектов строительства и градостроительного планирования территории к уровням ответственности» разработчиком установлен объект технически несложного второго нормального уровня ответственности.

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

7.2 Дополнения по исходно-разрешительным документам и изменения, внесенные в рабочий проект в процессе экспертизы

В процессе рассмотрения по замечаниям и предложениям филиала РГП «Госэкспертиза» по Акмолинской области в рабочий проект **«Капитальный ремонт жилого дома по улице Абая, 148 в городе Кокшетау Акмолинской области»** внесены следующие изменения и дополнения:

1. По рабочему проекту представлено:

расчёт продолжительности капитального ремонта согласно пособия 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 3,81 месяцев до 3,55 месяцев);

заявление председателя КСК «Восток» от 14.03.2014г. №11 об исключении из сметного расчета дополнительных затрат на производство работ в зимнее время.

2. В разделе проекта «ОВ»:

согласно задания на проектирование разработан тепловой узел с установкой прибора учета тепла;

предусмотрены шаровые краны для спуска воды;

проект теплового узла согласован с теплоснабжающей организацией.

3. В локальной смете:

не верно определённые объёмы работ приведены в соответствие с рабочими чертежами и дефектным актом;

не верно определённые общие стоимости и составляющие по отдельным расценкам приведены в соответствие с СН РК 8.02-05-2002, СН РК 8.02-06-2002

ГОСЭКСПЕРТИЗА • МЕМСАРАПТАМА

(Сборниками сметных норм и расценок на строительные, ремонтно-строительные работы, монтаж оборудования) и Сборником сметных цен на строительные материалы, изделия и конструкции СН РК 8.02-04-2002 с учётом изменений и дополнений (выпуски 1-18);

не верно определённые общие стоимости и составляющие по отдельным расценкам приведены в соответствие с СН РК 8.02-05-2002 (Сборниками сметных норм и расценок на строительные и ремонтно-строительные работы) и Сборником сметных цен на строительные материалы, изделия и конструкции СН РК 8.02-04-2002 с учётом изменений и дополнений (выпуски 1-18);

4. В сметном расчете:

на основании письма заказчика исключены затраты на зимнее удорожание;

учтен МРП 2014 года в замен ранее учтенного МРП 2013 года.

5. В сводном расчете:

учтен авторский надзор согласно СНиП РК 1.03-03-2010;

учтена стоимость акта технического обследования.

Основные стоимостные показатели по рабочему проекту

Таблица 1

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели		Изменения -снижение +увеличение
			Заявленные	Рекомендуемые к утверждению	
1	2	3	4	5	6
1.	Общая сметная стоимость капитального ремонта в базовых ценах 2001г.	млн.тенге	9,423	8,187	-1,236
	в том числе:				
	СМР		9,110	7,893	-1,217
	оборудование		0,188	0,183	-0,005
	прочие затраты		0,125	0,111	-0,014
2.	Общая сметная стоимость капитального ремонта в ценах 2013г. (графа 4), в текущих ценах 2014г. (графа 5),	млн.тенге	24,576	23,477	-1,099
	в том числе:				
	СМР		20,351	18,864	-1,487
	оборудование		0,420	0,438	+0,018
	прочие затраты		3,805	4,175	+0,370
3.	Продолжительность капитального ремонта	месяц	3,81	3,55	-0,26

Примечание: Общая сметная стоимость капитального ремонта на весь период, согласно расчета общей продолжительности производства работ, определена в ценах через индексы изменения МРП, установленные на текущий 2014 год по протоколу №8 заседания РБК от 04 апреля 2012 года.

В результате внесённых по экспертным замечаниям изменений и дополнений обеспечена полнота проектных решений и соответствие сметной документации действующим нормам по её разработке. Уменьшение сметной стоимости на 1,099 млн.тенге связано с неправильно учтёнными в смете объемами по рабочим чертежам и дефектному акту. Экономия трудозатрат составила 58 чел/день.

8. ВЫВОДЫ

8.1 С учётом внесенных изменений и дополнений рабочий проект **«Капитальный ремонт жилого дома по улице Абая, 148 в городе Кокшетау Акмолинской области»** соответствует требованиям государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется для утверждения в установленном порядке со следующими основными стоимостными показателями:

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА

8.2 Жұмыс жобасын бекітуге және өндірістік жұмысқа беруге ұсынғанда нақты сараптама қорытындысымен сәйкестігіне тексеріліуі тиіс.

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

8.4 «Қазақстан Республикасындағы қазақстандық қамтуды дамыту жөніндегі 2010-2014 жылдарға арналған бағдарламаны бекіту туралы» Қазақстан Республикасы Үкіметінің 2010 жылғы 29 қазандағы №1135 Қаулысын орындау үшін тапсырысшы күрделі жөндеу кезінде отандық тауар өндірушілерінің жабдықтарын, материалдары мен құрастырмаларын барынша пайдалансын.

8.5 Осы сараптамалық қорытынды жобалау үшін Тапсырысшы бекіткен бастапқы материалдарды (мәліметтерді) есепке алумен орындалды, олардың дұрыстығын 2013 жылғы 20 ақпандағы №12-57/2014 шарттың талаптарына сәйкес «Восток» ПИК кепілдік етеді.

Директордың орынбасары	**В.А. Киселев**
Өндірістік бөлімінің бастығы	**Л.А. Панюшкина**
Жетекші сарапшы	**М.В. Ни**
Сарапшы	**Л.Н. Бушуева**

МЕМСАРАПТАМА • ГОСЭКСПЕРТИЗА