



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

Комитет города Москвы по ценовой политике в строительстве
и государственной экспертизе проектов

Государственное автономное учреждение города Москвы
«Московская государственная экспертиза»
(МОСГОСЭКСПЕРТИЗА)

УТВЕРЖДАЮ

Заместитель руководителя

Е.М.Богушевская

«27» июня 2016 г.

ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ

Рег. № 77-1-1-2-2534-16

Объект капитального строительства:
капитальный ремонт многоквартирного дома
по адресу:
Авиамоторная улица, д.22/12,
район Лефортово,
Юго-Восточный административный округ города Москвы

Объект экспертизы:
проектная документация

№ 2579-16/МГЭ/7386-1/5

г. Москва

**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**

проектной документации
на капитальный ремонт

1. Общие положения

1.1. Основания для проведения государственной экспертизы

Заявление о проведении государственной экспертизы через ПГУ от 22.04.2016 № 46018413.

Договор на проведение государственной экспертизы от 25.04.2016 № ГС/1828, дополнительное соглашение от 25.05.2016 № 12.

1.2. Сведения об объекте экспертизы с указанием вида и наименования рассматриваемой документации (материалов), разделов такой документации

Проектная документация на капитальный ремонт объекта непромышленного назначения.

1.3. Идентификационные сведения об объекте капитального строительства, а также иные технико-экономические показатели объекта капитального строительства

Наименование объекта: Капитальный ремонт многоквартирного дома.

Строительный адрес: Авиамоторная улица, д.22/12, район Лефортово, Юго-Восточный административный округ города Москвы.

Технические характеристики по БТИ

Площадь застройки	2269,2 м ²
Строительный объем	43586,0 м ³
Количество этажей	5-6+подвал+чердак
Площадь здания	9770,0 м ²
Количество секций	11

1.4. Вид, функциональное назначение и характерные особенности объекта капитального строительства

Вид: жилой многоквартирный дом.

Функциональное назначение: среднеэтажный многоквартирный дом.

Характерные особенности: здание – 5-6-ти этажное с подвалом и чердаком, 11-ти секционное, построено в 1934 году по индивидуальному проекту.

Последний капитальный ремонт здания осуществлялся в 2013 году.

1.5. Идентификационные сведения о лицах, осуществивших подготовку проектной документации и (или) выполнивших инженерные изыскания

Проектная организация

ООО «ДСК Строй-сити».

Свидетельство от 10.09.2012 № 0273.02-2012-7717674207-П-166 выдано НП СРО Содействия Организациям Проектной Отрасли.

Место нахождения: 129085, г.Москва, Звездный бульвар, д.21, стр.1, оф.18.

Главный инженер проекта: А.Ю. Тарасов.

1.6. Идентификационные сведения о заявителе, застройщике, техническом заказчике

Заявитель (технический заказчик, заказчик): Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы (ФКР Москвы).

Место нахождения: 101000, г.Москва, ул. Маросейка, д.11/4, стр.3.

Генеральный директор: А.Л. Кескинов.

1.7. Реквизиты (номер, дата выдачи) заключения государственной экологической экспертизы в отношении объектов капитального строительства, для которых предусмотрено проведение такой экспертизы

Не предусмотрено.

1.8. Сведения об источниках финансирования объекта капитального строительства

Средства собственников помещений в многоквартирных домах.

2. Основания для разработки проектной документации

2.1. Сведения о задании застройщика или технического заказчика на разработку проектной документации (если проектная документация разрабатывалась на основании договора)

Задание на проектирование, утвержденное Фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы.

2.2. Сведения о документации по планировке территории (градостроительный план земельного участка, проект планировки территории, проект межевания территории), о наличии разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Сведения не представлены.

2.3. Сведения о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

Технические условия ОАО «МОСГАЗ» на перекладку внутридомового газопровода от 04.03.2015 № 09-05-172.

2.4. Иная представленная по усмотрению заявителя информация об основаниях, исходных данных для проектирования

Постановление Правительства Москвы от 29.12.2014 № 832-ПП «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы». Приложение 2. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы на 2015-2044 годы.

Техническое заключение. ООО «ДСК Строй-сити». М., 2015.

Представлено письмо Департамента культурного наследия города Москвы (Мосгорнаследие) от 15.06.2016 № ДКН-16-04-605/7 о согласовании проектной документации на капитальный ремонт многоквартирного жилого дома по адресу: Авиамоторная улица, д.22/12, который является выявленным объектом культурного наследия регионального значения «Жилой дом, 1930 г., арх. Н.Молоков» (далее – Объект). Предусмотрен ремонт внутридомовых систем инженерных коммуникаций, подвала, чердака, кровли,

фасадов, стропильной системы, отмостки.

3. Описание рассмотренной документации (материалов)

3.1. Описание технической части проектной документации

3.1.1. Перечень рассмотренных разделов проектной документации

Номер раздела/подраздела	Наименование раздела/подраздела	Организация-разработчик
1	«Пояснительная записка».	ООО «ДСК Строй-сити»
3	«Архитектурные решения».	
4	«Конструктивные и объемно-планировочные решения».	
Раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»		
5.1	«Система электроснабжения».	ООО «ДСК Строй-сити»
5.2	«Система водоснабжения».	
5.3	«Система водоотведения».	
5.4	«Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети».	
5.5	«Система газоснабжения».	
11	«Смета на строительство объектов капитального строительства»	

3.1.2. Описание основных решений (мероприятий) по каждому из рассмотренных разделов

3.1.2.1. Архитектурные решения

Проектные решения в рамках проведения капитального ремонта Ремонт подвала, в том числе устройство стяжки, замена окон, ремонт штукатурного слоя, замена дверей, обработка стен и потолков бактерицидным составом.

Ремонт кровли и чердака, в том числе замена дверей выхода на чердак, устройство ходовых настилов, огнезащитная обработка

конструкций, утепление чердачного перекрытия, очистка и окраска ограждения.

Замена дверного блока в электрощитовой.

Ремонт отмостки.

Ремонт цоколя, в том числе оштукатуривание и окраска.

Окраска пожарной лестницы.

Существующая планировка помещений сохраняется.

Предусмотрен восстановительный ремонт в зонах замены коммуникаций по всему объему здания.

3.1.2.2. Конструктивные решения

Сведения о результатах обследования

Здание - 5-6-ти этажное, с внутренними кирпичными стенами и наружными стенами - из блоков, жилое, построено в 1934 году по индивидуальному проекту.

По результатам обследования и поверочных расчетов определен перечень ремонтно-восстановительных мероприятий для обеспечения дальнейшей безопасной эксплуатации здания.

Проектные решения

Для обеспечения дальнейшей безопасной эксплуатации здания проектной документацией предусмотрен комплекс мероприятий по капитальному ремонту строительных конструкций согласно результатам обследования (техническое заключение ООО «ДСК Строй-сити»), в том числе:

утепление чердачного перекрытия;

обработка огнезащитным и антисептическим составом деревянных стропильных конструкций;

ремонт элементов стропильной системы;

обработка стен и перекрытия подвала антисептическим составом;

ремонт кровли;

ремонт балок перекрытия подвала и монолитных железобетонных сводов перекрытия с восстановлением защитного слоя бетона.

Соответствие требованиям механической безопасности здания обосновано расчетами, выполненными ООО «ДСК Строй-сити».

Проектной документацией определена необходимость проведения капитального ремонта в соответствии с проектом производства работ.

3.1.2.3. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий

Система электроснабжения

В рамках капитального ремонта системы электроснабжения предусматривается замена:

вводно-распределительного устройства 380/220 В ВРУ;

магистральных стояков квартир, переоборудование этажных щитов;

общедомового освещения.

Учет электроэнергии выполняется существующими приборами учета.

Расчетная электрическая мощность – 83,1 кВт/ 86,6 кВА.

Категория электроснабжения – II.

Электроосвещение общедомовых помещений предусматривается светодиодными светильниками и светильниками с компактными люминесцентными лампами. Управление освещением - со щита ВРУ и местное.

Магистральные стояки квартир, групповые сети освещения выполняются кабелями с медными жилами, с изоляцией, не распространяющей горение, с пониженным дымо- и газовыделением типа нг-LS; сеть эвакуационного освещения - кабелем с огнестойкой изоляцией типа нг-FRLS.

Для обеспечения электробезопасности используются автоматическое отключение питания, защитное зануление электроустановок (система заземления TN-C-S), уравнивание потенциалов, установка УЗО. Владельцам необходимо оборудовать квартиры системой дополнительного уравнивания потенциалов, внутриквартирные сети привести в соответствие принятой системе заземления.

Существующая система внешнего электроснабжения должна быть проверена на соответствие существующих устройств защиты и пропускной способности питающих кабелей.

В дальнейшем по результатам проверки должны быть сделаны выводы о сохранении или замене питающих кабелей и защитных устройств на трансформаторной подстанции в соответствии с нагрузками жилого дома.

Решения по молниезащите здания предусматриваются отдельным проектом, комплексно учитывающим электротехнические и конструктивные решения.

Система водоснабжения

Предусматривается замена стояков и магистралей систем холодного и горячего водоснабжения (кроме поквартирных разводов).

Водоснабжение жилого дома осуществляется от существующего ввода.

Горячее водоснабжение жилого дома централизованное, с циркуляцией, осуществляется от существующего ввода.

Системы холодного и горячего водоснабжения выполняются из стальных водогазопроводных оцинкованных труб с покрытием тепловой изоляцией.

Система водоотведения

Канализация - предусматривается замена трубопроводов системы канализации (кроме поквартирных разводов):

магистральные трубопроводы - по подвалу жилого дома из раструбных чугунных канализационных труб;

стояки - из труб ПВХ с установкой в перекрытии противопожарных муфт.

Водосток - наружный с выпуском на отмостку.

Отопление

Теплоснабжение здания предусматривается от городских тепловых сетей.

Предусматривается полная замена системы отопления по существующей схеме.

Параметры теплоносителя – 95/70°C.

В качестве отопительных приборов предусматриваются биметаллические секционные радиаторы с установкой регулирующей арматуры.

На стояках предусматриваются ручные балансировочные клапаны.

Сети систем водяного отопления предусматриваются из стальных (черных) труб.

Магистральные трубопроводы теплоизолируются

Система газоснабжения

Предусматривается перекладка внутридомового газопровода низкого давления с заменой стояков и участков подвода к газовым приборам с установкой отключающих устройств.

Для стояков и внутренней разводки к газовым приборам используются водогазопроводные трубы по ГОСТ 3262-75.

На фасаде здания устанавливаются шаровые краны в антивандальном исполнении.

Наружный и внутренний газопровод покрывается двумя слоями грунтовки и краской в два слоя.

Справка СВДГО ЮВАО ОАО «МОСГАЗ» «О техническом состоянии внутридомовой системы газоснабжения» от 13.02.2015 № 79.

3.1.2.4. Смета на строительство объектов капитального строительства

Состав представленных на государственную экспертизу документов и материалов:

- сводные сметные расчеты в базисном и текущем уровне цен;
- объектные сметные расчеты;
- локальные сметные расчеты.

Основные сведения, содержащиеся в смете на строительство и входящей в ее состав сметной документации:

первоначально представленная сметная документация составляла:

а) в базисном уровне цен 2000 года с НДС

СМР	7 133,43	тыс. руб.
Прочие затраты	681,20	тыс. руб.
Всего	7 814,63	тыс. руб.

б) в текущем уровне цен августа 2015 года с НДС

СМР	37 054,34	тыс. руб.
Прочие затраты	2 324,88	тыс. руб.
Всего	39 379,22	тыс. руб.

Информация об использованных документах в области сметного нормирования и ценообразования для определения сметной стоимости, а также примененных индексах для перевода сметной стоимости из базисного уровня цен в текущий уровень цен:

сметная документация составлена с применением сборников территориальных сметных нормативов ТСН-2001 базисно-индексным методом;

пересчет в текущий уровень цен августа 2015 года выполнен с использованием коэффициентов, утвержденных приказом Москомэкспертизы от 21 августа 2015 года № 90;

накладные расходы и сметная прибыль в локальных сметных расчетах определены от ФОТ по видам работ в соответствии с ТСН-2001.8.

3.1.3. Сведения об оперативных изменениях, внесенных заявителем в рассматриваемые разделы проектной документации в процессе проведения экспертизы.

Оперативные изменения в разделы проектной документации внесены в соответствии с требованиями технических регламентов.

Сведения об оперативных изменениях, внесенных в рассматриваемый раздел проектной документации в процессе проведения государственной экспертизы:

сметная документация откорректирована в части уточнения объемов работ, единичных расценок и лимитированных затрат;

в результате экспертизы сметная стоимость снижена в базисном уровне цен 2000 г. на 2 116,69 тыс. руб., в текущем уровне цен августа 2015г. на 6 840,88 тыс. рублей.

После внесения оперативных изменений и корректировки сметной стоимости определены следующие стоимостные показатели:

а) в базисном уровне цен 2000 года с НДС

СМР	5 006,72	тыс. руб.
Прочие затраты	691,22	тыс. руб.
Всего	5 697,94	тыс. руб.

в том числе:

ПИР (без НДС)	462,00	тыс. руб.
НДС	931,87	тыс. руб.
Возвратные суммы (справочно)	174,07	тыс. руб.

б) в текущем уровне цен августа 2015 года с НДС

СМР	30 043,10	тыс. руб.
Прочие затраты	2 495,24	тыс. руб.
Всего	32 538,34	тыс. руб.

в том числе:

ПИР (без НДС)	1 564,80	тыс. руб.
НДС	4 902,76	тыс. руб.
Возвратные суммы (справочно)	768,72	тыс. руб.

4. Выводы по результатам рассмотрения

4.1. Выводы о соответствии в отношении технической части проектной документации

Раздел проектной документации «Пояснительная записка» соответствует требованиям нормативных технических документов, требованиям к содержанию разделов проектной документации

Раздел проектной документации «Архитектурные решения» соответствует требованиям технических регламентов.

Раздел проектной документации «Конструктивные и объемно-планировочные решения» соответствует требованиям технических регламентов.

Подразделы «Система электроснабжения», «Система водоснабжения», «Система водоотведения», «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети», «Система газоснабжения» раздела проектной документации «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений» соответствуют требованиям технических регламентов.

Раздел «Смета на строительство объектов капитального строительства» соответствует нормативам в области сметного нормирования и ценообразования.

Принятые в сметной документации количественные, стоимостные и ресурсные показатели соответствуют нормативам в области сметного нормирования и ценообразования, а также техническим, технологическим и иным решениям, включенным в проектную документацию.

5. Общие выводы

Проектная документация объекта «Капитальный ремонт многоквартирного дома» по адресу: Авиамоторная улица, д.22/12, район Лефортово, Юго-Восточный административный округ города Москвы соответствует требованиям технических регламентов и

нормативам в области сметного нормирования и ценообразования.

- Заместитель начальника Управления
производственных и
уникальных объектов
М.В. Сутягин
- Государственный эксперт-архитектор
«2.1.2. Объемно-планировочные
и архитектурные решения»
(раздел «Архитектурные решения»)
М.С. Дементова
- Государственный эксперт-конструктор
«2.1.3. Конструктивные решения»
(раздел «Конструктивные и
объемно-планировочные решения»)
Е.В. Ширяева
- Государственный эксперт-инженер
«2.2.2. Теплоснабжение, вентиляция
и кондиционирование»
(подраздел «Отопление, вентиляция
и кондиционирование воздуха,
тепловые сети»)
А.А. Молчан
- Государственный эксперт-инженер
«2.3.1. Электроснабжение и электропотребление»
(подраздел «Система электроснабжения»)
С.В. Оберг
- Государственный эксперт-инженер
«2.2.1. Водоснабжение, водоотведение
и канализация»
(подразделы «Система водоснабжения»,
«Система водоотведения»)
Г.И. Бутина
- Государственный эксперт-инженер
«2.2. Теплогазоснабжение, водоснабжение,
водоотведение, канализация,
вентиляция и кондиционирование»
(подраздел «Система
газоснабжения»)
Т.В. Шарыбкина

Окончание подписного листа

Начальник отдела смет по объектам
непроизводственного назначения
(раздел «Смета на строительство объектов
капитального строительства»)

Л.И.Корзун

