

Общество с ограниченной  
ответственностью «Экспертиза проектов  
и результатов инженерных изысканий»

+7 912 470 11 88, +7 919 317 59 29  
ericom@mail.ru  
ericom.ru

Юр. адрес: 454128, г. Челябинск,  
ул. Ун. Набережная 62, помещение 7  
Фактический адрес: 454003, г. Челябинск,  
ул. Чичерина 38Б, помещение 2



экспертиза проектов и результатов  
инженерных изысканий

ОГРН 1197456044170  
ИНН 7447291730 / КПП 744701001

Р/с 40702810509280001779  
в ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ  
(ПАО) г. Москва

К/с 30101810145250000411  
БИК 044525411

Свидетельство об аккредитации № RA.RU.611756 от 11.11.2019 г.

№ 74 – 2 - 1 – 1342- 22

«УТВЕРЖДАЮ»

Заместитель управляющего  
по техническим вопросам

Кужакова

Земфира Ураловна

« 09 » ноября 2022 г.



**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**

Объект экспертизы  
**Проектная документация**

Вид работ  
**Капитальный ремонт**

Наименование объекта экспертизы  
**Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу:  
г. Челябинск, ул. 250-летия Челябинска, дом №16А  
Ремонт внутридомовой инженерной системы горячего водоснабжения**

Предмет негосударственной экспертизы  
**Проверка достоверности определения сметной стоимости капитального ремонта  
объектов капитального строительства**

## **I. Общие положения и сведения о заключении экспертизы**

### **1.1. Сведения об организации по проведению экспертизы**

Общество с ограниченной ответственностью «Экспертиза проектов и результатов инженерных изысканий»

ИНН 7447291730

КПП 744701001

ОГРН 1197456044170

Юридический адрес: 454128, г. Челябинск, ул. Университетская Набережная, 62, пом. 7

Почтовый адрес (местонахождение): 454003, г. Челябинск, ул. Чичерина, 38Б, пом. 2

Адрес электронной почты: [epicom@mail.ru](mailto:epicom@mail.ru)

### **1.2. Сведения о заявителе**

Заявитель – общество с ограниченной ответственностью Энерго-Сервисная Компания «СТЭН» (ООО ЭСК «СТЭН»).

ИНН 7448024134

КПП 745301001

ОГРН 1027402547248

Юридический адрес: 454080, Челябинская область, г.о. Челябинский, вн. р-н Центральный, г. Челябинск, ул. Энгельса, д.4, кв.168.

Почтовый адрес (местонахождение): 454080, Челябинская область, г.о. Челябинский, вн. р-н Центральный, г. Челябинск, ул. Энгельса, д.4, кв.168

Адрес электронной почты: [esk.sten@mail.ru](mailto:esk.sten@mail.ru)

### **1.3. Основания для проведения экспертизы**

Заявка №7 от 08.11.2022г. о проведении негосударственной экспертизы.

Договор №8/ЭПРИ-2022 от 23.01.2022 г. между ООО «ЭПРИ» и ООО ЭСК «СТЭН».

### **1.4. Сведения о заключении государственной экологической экспертизы**

Не требуется.

### **1.5. Сведения о составе документов, представленных для проведения экспертизы**

Акт технического обследования объекта внутридомовой инженерной системы горячего водоснабжения от 25.10.2022 г., подписанный комиссией в составе представителя Исполнителя проектной документации - ООО ЭСК «СТЭН», в лице директора Н.В. Вольф, представителя Заказчика – ООО «Мой дом Урал», в лице директора О.В.Емелиной и уполномоченного лица собственников МКД в лице Л.А. Малых.

Ведомость объемов работ № 12-22-5-ИОС-2-2 от 25.10.2022 г. «Внутридомовой инженерной системы горячего водоснабжения по адресу МКД: г. Челябинск, ул. 250-летия Челябинска, дом №16А», утвержденная директором ООО «Мой дом Урал» О.В.Емелиной, согласованная Уполномоченным лицом собственников МКД Л.А. Малых и директором ООО ЭСК «СТЭН» Н.В. Вольф.

Фотоотчет по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Ремонт внутридомовой инженерной системы холодного и горячего водоснабжения. Адрес МКД: г. Челябинск, ул. 250-летия Челябинска, дом №16А», ООО ЭСК «СТЭН» (шифр СТЭН-12/22-5-ИОС-2, год выпуска – 2022).

Проектная документация по объекту: «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Ремонт внутридомовой инженерной системы холодного и горячего водоснабжения МКД по адресу: г. Челябинск, ул. 250-летия Челябинска, дом №16А», ООО ЭСК «СТЭН» (шифр СТЭН-12/22-5-ИОС-2, год выпуска – 2022).

Локальный сметный расчет (смета) № СТЭН-12/22-5-ИОС-2-2: «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Ремонт внутридомовой инженерной системы горячего водоснабжения по адресу: г. Челябинск, ул. 250-летия Челябинска, дом №16А»

Договор №12 на подготовку проектной документации от 25.10.2022г между ООО «Мой дом Урал», Уполномоченным лицом собственников МКД, ООО ЭСК «СТЭН».

Выписка из реестра членов саморегулируемой организаций № П02- 6872 от 29.09.2022 г., выдана «Союз проектных организаций Южного Урала» (454087, г. Челябинск, ул. Блюхера, 69, регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-123-25012010)



**1.6. Сведения о ранее выданных заключениях экспертизы в отношении объекта капитального строительства, проектная документация и (или) результаты инженерных изысканий по которому представлены для проведения экспертизы**

Нет данных.

**II. Сведения, содержащиеся в документах, представленных для проведения экспертизы проектной документации:**

**2.1. Сведения об объекте капитального строительства, применительно к которому подготовлена проектная документация**

**2.1.1. Сведения о наименовании объекта капитального строительства, его почтовый (строительный) адрес или местоположение**

*Наименование объекта:* «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Ремонт внутридомовой инженерной системы горячего водоснабжения по адресу: г. Челябинск, ул. 250-летия Челябинска, дом №16А»

*Адрес объекта (почтовый):* г. Челябинск, ул. 250-летия Челябинска, дом №16А

**2.1.2. Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства**

Тип объекта – нелинейный.

Функциональное назначение – жилой дом.

**2.1.3. Сведения о технико-экономических показателях объекта капитального строительства**

Наименование показателей	Единица измерения	Количество
Количество этажей	эт.	10
Количество подъездов	шт.	3
Количество квартир	шт.	120
Год ввода в эксплуатацию	г	1987

**2.2. Сведения о зданиях (сооружениях), входящих в состав сложного объекта, применительно к которому подготовлена проектная документация**

Не требуется.

**2.3. Сведения об источнике (источниках) и размере финансирования строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства**

Денежные средства, внесенные собственниками помещений в многоквартирном доме в фонд капитального ремонта, сформированных на специальном счете № 40705810520160000009 многоквартирного дома по адресу: 454128, Челябинская область, г. Челябинск, ул. 250-летия Челябинска, дом № 16А, открытом в филиале "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО). Владелец специального счёта - Общество с ограниченной ответственностью «Мой дом Урал»

**2.4. Сведения о природных и техногенных условиях территории, на которой планируется осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства**

Согласно карте климатического районирования, для строительства на основании СП 131.13330-2020 «Строительная климатология» проектируемый объект относится к I В климатическому подрайону.

Согласно сейсмическому районированию территории РФ по СП 14.13330.2014 и картам общего сейсмического районирования территории Российской Федерации сейсмическая интенсивность участка работ по ОСР-2015 В (5%), А (10%) - 5 баллов, С (1%) – 6 баллов.

**2.5. Сведения об индивидуальных предпринимателях и (или) юридических лицах, подготовивших проектную документацию**

Общество с ограниченной ответственностью Энерго-Сервисная Компания «СТЭН» (ООО ЭСК «СТЭН»).

ИНН 7448024134

КПП 745301001



ОГРН 1027402547248

Юридический адрес: 454080, Челябинская область, г.о. Челябинский, вн. р-н Центральный, г. Челябинск, ул. Энгельса, д.4, кв.168.

Почтовый адрес (местонахождение): 454080, Челябинская область, г.о. Челябинский, вн. р-н Центральный, г. Челябинск, ул. Энгельса, д.4, кв.168.

Адрес электронной почты: esk.sten@mail.ru

**2.6. Сведения об использовании при подготовке проектной документации проектной документации повторного использования, в том числе экономически эффективной проектной документации повторного использования**

Нет данных.

**2.7. Сведения о задании застройщика (технического заказчика) на разработку проектной документации**

Техническое задание на выполнения работ по подготовке проектной документации: «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, вид работ: Ремонт внутридомовой инженерной системы холодного и горячего водоснабжения», подписанное представителя Исполнителя проектной документации - ООО ЭСК «СТЭН», в лице директора Н.В. Вольф, представителя Заказчика – ООО «Мой дом Урал», в лице директора О.В.Емелиной и уполномоченного лица собственников МКД в лице Л.А. Малых.

**2.8. Сведения о документации по планировке территории, о наличии разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Нет данных.

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

Не требуется.

**2.10. Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом**

Нет данных.

**2.11. Сведения о застройщике (техническом заказчике), обеспечившем подготовку проектной документации**

Технический заказчик – общество с ограниченной ответственностью «Мой дом Урал» (ООО «Мой дом Урал»)

ИНН 7447289459

КПП 744701001

ОГРН 1197456022851

Юридический адрес: 454084 г. Челябинск, ул. Братьев Кашириных, д. 12Б пом. 1-2

Почтовый адрес: 454084 г. Челябинск, ул. Братьев Кашириных, д. 12Б пом. 1-2

**4.2. Описание технической части проектной документации**

**4.2.1. Состав проектной документации (с учетом изменений, внесенных в ходе проведения экспертизы)**

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
11	Раздел 11	Смета на строительство объектов капитального строительства	

**4.2.2. Описание основных решений (мероприятий), принятых в проектной документации**

Не требуется в соответствии с п. 27.3 Положения «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий» Утвержденным Постановлением РФ от 05.07.2007 г. № 145 (ред. от 26.10.2020 г.). Проверка сметной



стоимости капитального ремонта объекта капитального строительства выполнена с изучением и оценкой соответствия расчетов, содержащихся в сметной документации, физическим объемам работ, включенным в акт обследования, содержащем перечень дефектов; в проектную документацию и ведомость объемов работ, составленную на основании проектной документации.

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

##### 4.2.3.2. Раздел «Смета на строительство объектов капитального строительства»

Изменения не вносились.

#### 4.3. Описание сметы на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

##### 4.3.1. Сведения об общей стоимости объекта строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, проведения работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

###### Первоначальная стоимость в сметной документации, представленной на экспертизу:

Общая сметная стоимость в базисном уровне цен 2001 (на 01.01.2000 г.) без НДС:

ВСЕГО	-	221 676,89 руб.
- строительно-монтажные работы	-	221 676,89 руб.
- оборудование	-	0,00 руб.
- прочие	-	0,00 руб.

Общая сметная стоимость в текущем уровне цен (на 3 кв. 2022 г.) с НДС:

ВСЕГО	-	2 797 946,76 руб.
- строительно-монтажные работы	-	2 739 325,20 руб.
- оборудование	-	0,00 руб.
- прочие	-	0,00 руб.
- строительный контроль 2,14 %	-	56 621,56 руб.
Кроме того, возвратные суммы	-	90 054,19 руб.
- лом черных металлов (4,093 т)		

###### Сметная стоимость строительства, определенная в результате проведения экспертизы:

Общая сметная стоимость в базисном уровне цен 2001 (на 01.01.2000 г.) без НДС:

ВСЕГО	-	221 676,89 руб.
- строительно-монтажные работы	-	221 676,89 руб.
- оборудование	-	0,00 руб.
- прочие	-	0,00 руб.

Общая сметная стоимость в текущем уровне цен (на 3 кв. 2022 г.) с НДС:

ВСЕГО	-	2 797 946,76 руб.
- строительно-монтажные работы	-	2 739 325,20 руб.
- оборудование	-	0,00 руб.
- прочие	-	0,00 руб.
- строительный контроль 2,14 %	-	56 621,56 руб.
Кроме того, возвратные суммы	-	90 054,19 руб.
- лом черных металлов (4,093 т)		

##### 4.3.2. Информация об использованных сметных нормативах

Сметная стоимость капитального ремонта определена в соответствии с «Методикой определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации», утвержденной Приказом Министерства строительства и ЖКХ РФ от 04.08.2020 г. №421/пр с внесением изменения Приказом от 26.04.2021г. №258/пр и по ТСНБ-2001 в ценах на 1 января 2000 года, утвержденной Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.02.2015 г. № 140/пр и

зарегистрированная в федеральном реестре сметных нормативов, имеющая № 234 от 03.03.2015 г., и в текущем уровне цен по состоянию на 3 квартал 2022 г.

Текущая стоимость (3 квартал 2022 г.) определена базисно-индексным методом на основании текущих цен ТСНБ ТЕР-2001 Челябинской области (редакция 2014 г.) и письма Минстроя России №39010-ИФ/09 от 05.08.2022г.

Локальные сметы составлены на основании документации с применением Территориальной сметно-нормативной базы (ТСНБ-2001) Челябинской области.

Норматив накладных расходов принят в соответствии с «Методикой по разработке и применению нормативов накладных расходов при определении сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства», утвержденной Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 21.12.2020г. № 812/пр

Норматив сметной прибыли принят в соответствии с «Методикой по разработке и применению нормативов сметной прибыли при определении сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства», утвержденной Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 11 декабря 2020 г. №774/пр

При определении сметной стоимости применены поправочные коэффициенты к нормам затрат труда рабочих строителей - 1,15 и затратам на эксплуатацию машин - 1,25, на сборники ТЕР, за исключением ТЕР46, согласно п.58 Методики определения сметной стоимости, утвержденной приказом 421/пр от 04.08.2020г.

Сметной документацией учтены затраты на строительный контроль в размере 2,14% от стоимости строительно-монтажных работ.

В соответствии с Федеральным законом от 03.08.2018 г. № 303-ФЗ «О внесении в отдельные законодательные акты Российской Федерации о налогах и сборах» о повышении с 01.01.2019 г. размера ставки налога на добавленную стоимость (НДС) в текущем уровне цен учтен 20 процентов.

Настоящая Проектная документация, в части стоимости строительно-монтажных работ, не может превышать предельную стоимость выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

#### **4.3.3. Информация о цене строительства объектов, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство**

Не требуется.

### **V. Выводы по результатам рассмотрения**

#### **5.2. Выводы в отношении технической части проектной документации**

##### **5.2.1. Указания на результаты инженерных изысканий, на соответствие, которым проводилась оценка проектной документации**

Оценка на соответствие результатам инженерных изысканий не требуется, не проводилась.

##### **5.2.2. Выводы о соответствии или несоответствии технической части проектной документации результатам инженерных изысканий и требованиям технических регламентов**

Не рассматривалось.

#### **5.3. Выводы по результатам проверки сметной стоимости**

##### **5.3.1. Выводы о соответствии (несоответствии) расчетов, содержащихся в сметной документации, сметным нормативам (в том числе сметным нормативам, определяющим потребность в финансовых ресурсах, необходимых для создания единицы мощности строительной продукции), включенным в федеральный реестр сметных нормативов, подлежащих применению при определении сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, физическим объемам работ, конструктивным, организационно-технологическим и другим решениям, предусмотренным проектной документацией**

Расчеты, содержащиеся в сметной документации, соответствуют сметным нормативам, включенным в федеральный реестр сметных нормативов, подлежащих применению при определении сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, физическим

объемам работ, конструктивным, организационно-технологическим и другим решениям, предусмотренным проектной документацией.

### **5.3.2. Выводы о непревышении (превышении) сметной стоимости строительства, реконструкции над укрупненным нормативом цены строительства**

Стоимость капитального ремонта по представленному виду работ не превышает предельную стоимость капитального ремонта, установленную постановлением Правительства Челябинской области от 08 октября 2021 года № 475-П.

### **5.3.3. Выводы о соответствии (несоответствии) расчетов, содержащихся в сметной документации, физическим объемам работ, включенным в ведомость объемов работ, акт, утвержденный застройщиком или техническим заказчиком и содержащий перечень дефектов оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения с указанием качественных и количественных характеристик таких дефектов, при проведении проверки достоверности определения сметной стоимости капитального ремонта**

Сметные расчеты соответствуют физическим объемам работ, включенным в спецификации оборудования и ведомости объемов работ (дефектной ведомости), прилагаемым к комплекту рабочей документации по объекту: «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Ремонт внутридомовой инженерной системы горячего водоснабжения по адресу: г. Челябинск, ул. 250-летия Челябинска, дом №16А».

### **5.3.4. Выводы о достоверности или недостоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объекта капитального строительства, проведения работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации**

Сметная стоимость по объекту: «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Ремонт внутридомовой инженерной системы горячего водоснабжения по адресу: г. Челябинск, ул. 250-летия Челябинска, дом №16А» является достоверной.

### **6. Общие выводы**

Сметная стоимость по объекту: «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Ремонт внутридомовой инженерной системы горячего водоснабжения по адресу: г. Челябинск, ул. 250-летия Челябинска, дом №16А» является достоверной.

### **7. Сведения о лицах, аттестованных на право подготовки заключений экспертизы, подписавших заключение экспертизы**

Заместитель управляющего  
по техническим вопросам  
17.1. Ценообразование и сметное  
нормирование  
Раздел 11. Смета на строительство  
объектов капитального строительства

Кужакова  
Земфира Ураловна  
№ аттестата  
МС-Э-14-17-13708  
(дата выдачи: 28.09.2020  
дата окончания: 28.09.2025)

  
(подпись)

ООО «ЭПРИ»

Пронумеровано, прошнуровано и  
скреплено печатью 7  
*(СММ)* лист (-а, -ов)

Заместитель управляющего по  
техническим вопросам  
/Кужакова З.У./

