

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

Юридический и 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 – 0240- 23



## 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. Болейко, дом №4  
Установка или ремонт коллективных (общедомовых) узлов управления и регулирования  
потребления горячей воды

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: 454003, г. Челябинск, ул. Чичерина, 38Б, пом. 2

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

Адрес электронной почты: [epricom@mail.ru](mailto:epricom@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 №6 от 10.05.2023г. о проведении негосударственной экспертизы.

Договор №13/ЭПРИ-2023 от 21.01.2023 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 «Коллективный (общедомовой) узел управления и регулирования потребления горячей воды» от 07.04.2023 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 Ю.Ю. Сулимко.

Ведомость объемов работ №5/23-ОВ.ПЗ; ОВ; АОВ-УУРПГВ от 04.05.2023г. «Установка или ремонт коллективных (общедомовых) узлов управления и регулирования потребления горячей воды по адресу МКД: г. Челябинск, ул. Болейко, дом №4», утвержденная директором ООО «Мой дом Урал» О.В. Емелиной, согласованная Уполномоченным лицом собственников МКД Ю.Ю. Сулимко и директором ООО ЭСК «СТЭН» Н.В. Вольф.

Фотоотчет по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Вид работ: Установка или ремонт коллективных (общедомовых) узлов управления и регулирования потребления горячей воды и тепловой энергии. Адрес МКД: г. Челябинск, ул. Болейко, дом №4», ООО ЭСК «СТЭН» (шифр СТЭН-5/23-ФО, год выпуска – 2023г.).

Рабочая документация по объекту: «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Вид работ: Установка или ремонт коллективных (общедомовых) узлов управления и регулирования потребления горячей воды и Установка или ремонт коллективных (общедомовых) узлов управления и регулирования потребления тепловой энергии МКД по адресу: г. Челябинск, ул. Болейко, дом №4», ООО ЭСК «СТЭН» (шифр СТЭН-5/23-ОВ.ПЗ; ОВ; АОВ, год выпуска – 2023г.).

Локальный сметный расчет (смета) № СТЭН-5/23-ОВ.ПЗ; ОВ; АОВ-УУРПГВ: Установка или ремонт коллективных (общедомовых) узлов управления и регулирования потребления горячей воды по адресу МКД: г. Челябинск, ул. Болейко, дом №4.



Конъюнктурный анализ «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, вид работ : Установка или ремонт коллективных (общедомовых) узлов управления и регулирования потребления тепловой энергии и горячей воды. Объект: МКД г. Челябинск, ул. Болейко, дом №4».

Договор №05 на подготовку проектной документации от 03.04.2023г между ООО «Мой дом Урал», подписанный уполномоченным лицом собственников МКД, ООО ЭСК «СТЭН».

Выписка из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательств № 7448024134-20230420-0820 от 20.04.2023, выдана НОПРИЗ .

**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:* «Установка или ремонт коллективных (общедомовых) узлов управления и регулирования потребления горячей воды по адресу МКД: г. Челябинск, ул. Болейко, дом №4»

*Адрес объекта (почтовый):* г. Челябинск, ул. Болейко, дом №4

**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.	9
Количество подъездов	шт.	5
Количество квартир	шт.	181
Год ввода в эксплуатацию	г	1980

**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**

Финансирования работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется за счет денежных средств, внесенных собственниками помещений в многоквартирном доме по адресу: 454084, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Болейко, дом №4 в фонд капитального ремонта, сформированных на специальном счете №40705810420160000002 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 ОСП-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: Установка или ремонт коллективных (общедомовых) узлов управления и регулирования потребления горячей воды и Установка или ремонт коллективных (общедомовых) узлов управления и регулирования потребления тепловой энергии», 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 Ю.Ю. Сулимко.

**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

###### 4.3.1.1.

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

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

ВСЕГО	-	158 251,06 руб.
- строительно-монтажные работы	-	31 495,01 руб.
- оборудование	-	125 731,51 руб.
- прочие	-	1 024,54 руб.

Общая сметная стоимость в текущем уровне цен (на 1 кв. 2023 г.) с НДС:

ВСЕГО	-	1 380 485,05 руб.
- строительно-монтажные работы	-	461 079,81 руб.
- оборудование	-	860 003,57 руб.
- прочие	-	30 478,25 руб.
- строительный контроль 2,14 %	-	28 923,42 руб.

Кроме того, возвратные суммы

- лом черных металлов (2,043 т)	-	39 593,33 руб.
---------------------------------	---	----------------

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

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

ВСЕГО	-	158 251,06 руб.
- строительно-монтажные работы	-	31 495,01 руб.
- оборудование	-	125 731,51 руб.
- прочие	-	1 024,54 руб.

Общая сметная стоимость в текущем уровне цен (на 1 кв. 2023 г.) с НДС:

ВСЕГО	-	1 380 485,05 руб.
- строительно-монтажные работы	-	461 079,81 руб.
- оборудование	-	860 003,57 руб.
- прочие	-	30 478,25 руб.
- строительный контроль 2,14 %	-	28 923,42 руб.

Кроме того, возвратные суммы

- лом черных металлов (2,043 т)	-	39 593,33 руб.
---------------------------------	---	----------------



#### **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 (в редакции приказа Минстроя России № 557/пр от 7 июля 2022 г.) и по ТСНБ-2001 Челябинской области (эталон) с доп. и изм. 5, 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.

Текущая стоимость (1 квартал 2023 г.) определена базисно-индексным методом на основании базисных цен ТСНБ ТЕР-2001 Челябинской области (редакция 2014 г.) и индексов перехода в текущие цены на 1 квартал 2023г.: по письмам Минстроя России :

№9791-ИФ/09 прил.6 от 23.02.2023г.(индексы изменения сметной стоимости оборудования)

№15274-ИФ/09 прил.2 от 22.03.2023г. ( индексы изменения сметной стоимости по элементам прямых затрат )

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 (в редакции Приказов Минстроя России от 02 сентября 2021г. N 636/пр , от 26 июля 2022 N 611/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 (в редакции приказа Минстроя России от 22 апреля 2022 г. N 317/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. (в редакции приказа Минстроя России № 557 от 7 июля 2022 г.).

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

Сметная документация выполнена на основании проекта с использованием программного комплекса «ГРАНД-Смета, версия 2022.3».

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 30 ноября 2022 года № 679-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: «Установка или ремонт коллективных (общедомовых) узлов управления и регулирования потребления горячей воды по адресу МКД: г. Челябинск, ул. Болейко, дом №4»

**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: «Установка или ремонт коллективных (общедомовых) узлов управления и регулирования потребления горячей воды по адресу МКД: г. Челябинск, ул. Болейко, дом №4» является достоверной.

**6. Общие выводы**

Сметная стоимость по объекту: «Установка или ремонт коллективных (общедомовых) узлов управления и регулирования потребления горячей воды по адресу МКД: г. Челябинск, ул. Болейко, дом №4» является достоверной.

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

Заместитель директора  
по техническим вопросам

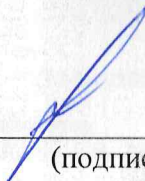
Мельчакова  
Земфира Ураловна





17.1. Ценообразование и сметное  
нормирование  
Раздел 11. Смета на строительство  
объектов капитального строительства

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



(подпись)



**ООО «ЭПРИ»**

Пронумеровано, прошнуровано и  
скреплено печатью

лист (а, -ов)

Заместитель директора по  
техническим вопросам

/ Мельякова З.У./

