

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 – 0898- 23

**«УТВЕРЖДАЮ»**  
Заместитель директора  
по техническим вопросам  
Мельчакова  
Земфира Ураловна  
« 21 » августа 2023 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. 3-я Арзамасская, дом № 30  
Ремонт крыши**

Предмет негосударственной экспертизы  
**Проверка достоверности определения сметной стоимости  
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: [epicom@mail.ru](mailto:epicom@mail.ru)

**1.2. Сведения о заявителе**

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 №10 от 18.08.2023г. 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 «Ремонт крыши» от 09.08.2023 г., подписанный комиссией в составе представителя Исполнителя проектной документации - ООО ЭСК «СТЭН», в лице директора Н.В. Вольф, представителя Заказчика – директора ООО «Мой дом Урал» - О.В. Емелиной и уполномоченного лица собственников МКД в лице Д.В. Юденкова.

Ведомость объемов работ № 14-23-КР от 09.08.2023г. «Ремонт крыши по адресу МКД: г. Челябинск, ул. 3-я Арзамасская, дом № 30», утвержденная исполнительным директором ООО «Мой дом Урал» - О.В. Емелиной, согласованная Уполномоченным лицом собственников МКД Д.В. Юденкова и директором ООО ЭСК «СТЭН» Н.В. Вольф.

Фотоотчет по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Вид работ: Ремонт крыши. Адрес МКД: г. Челябинск, ул. 3-я Арзамасская, дом № 30», ООО ЭСК «СТЭН» (шифр СТЭН-14/23-КР.ФО, год выпуска – 2023г.).

Проект по объекту: «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Челябинск, ул. 3-я Арзамасская, дом № 30. Ремонт крыши», ООО ЭСК «СТЭН» (шифр СТЭН-14/23-КР, год выпуска – 2023г.).

Пояснительная записка по объекту: «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Челябинск, ул. 3-я Арзамасская, дом № 30. Ремонт крыши», ООО ЭСК «СТЭН» (шифр СТЭН-14/23-КР.ПЗ, год выпуска – 2023г.).

Локальный сметный расчет (смета) № СТЭН- 14/23-КР: «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Челябинск, ул. 3-я Арзамасская, дом № 30. Ремонт крыши»

Конъюнктурный анализ «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Челябинск, ул. 3-я Арзамасская, дом № 30. Ремонт крыши».

Договор №14 на подготовку проектной документации от 01.08.2023г 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 № 7448024134-20230816-0638 от 16.08.2023г., 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:* «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Челябинск, ул. 3-я Арзамасская, дом № 30. Ремонт крыши.»

*Адрес объекта (почтовый):* г. Челябинск, ул. 3-я Арзамасская, дом № 30

**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.	5
Количество подъездов	шт.	4
Количество квартир	шт.	55
Год ввода в эксплуатацию	г	1971

**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: 454074, Челябинская область, г. Челябинск, ул.3-я Арзамасская, дом №30 на специальном счете. 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: ремонт крыши (плоская из железобетонных стропил или кровельных настилов (ремонт с использованием битумородных материалов))», подписанное представителем Исполнителя проектной документации - ООО ЭСК «СТЭН», в лице директора Н.В. Вольф, представителя Заказчика – директора ООО «Мой дом Урал» - О.В. Емелиной и уполномоченного лица собственников МКД в лице Д.В. Юденкова.

**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»**

1. В п. 4 сметы «Демонтаж люков в перекрытиях, площадь проема до 2 м<sup>2</sup> ЭМ и ЗТ<sub>м</sub>=0.8; ЗТ=0.8; М=0» - исключено применение К=1,15(аналогично новому стр-ву).

2. В п. 5 сметы «Демонтаж каркасных стен: досками обшивки ЭМ и ЗТ<sub>м</sub>=0.8; ЗТ=0.8; М=0»-исключено применение К=1,15(При применении сметных норм, включенных в сборники ГЭСН (ФЕР, ТЕР), аналогичных технологическим процессам в новом строительстве).

3. В п. 22 сметы «Установка воронок сливных диаметром: 100 мм» - учтено применение к-та К=1,15(При применении сметных норм, включенных в сборники ГЭСН (ФЕР, ТЕР), аналогичных технологическим процессам в новом строительстве)

4. В п. 48 сметы (ГЭСН46-03-017-01) «Демонтаж заделки отверстий, гнезд и борозд: в перекрытиях железобетонных площадью до 0,1 м<sup>2</sup> ЭМ и ЗТ<sub>м</sub>=0.8; ЗТ=0.8; М=0»- исключено применение к-тов на демонтаж К=0,8.

5. В п. 54 сметы «Рыхление и просушка утеплителя ручным инструментом» - учтено применение понижающих к-тов на НР(0,9) и СП(0,85).

6. В п. 40 сметы(ГЭСН 15-02-031-01) «Штукатурка поверхностей оконных и дверных откосов по бетону и камню: плоских» -расценена работу по ГЭСН15-02-036-01.

7. Скорректирован объем согласно проекта в п.18 сметы «Мастика (праймер) битумная с органическими растворителями для подготовки бетонных и цементно-песчаных поверхностей перед укладкой кровельных и гидроизоляционных материалов, диапазон температур от -20 до +40 °С, расход 0,25-0,35 л/м<sup>2</sup>».

#### **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:**

Сметная стоимость в текущем уровне цен (на 2 кв. 2023г). с НДС:

ВСЕГО	-	1 835 029,88 руб.
- строительно-монтажные работы(с понижением)	-	1 707 858,20 руб.
- оборудование	-	0,00 руб.
- прочие (утилизация мусора)	-	88 724,80 руб.
- строительный контроль 2,14 %	-	38 446,88 руб.

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

Сметная стоимость в текущем уровне цен (на 2 кв. 2023г). с НДС:

ВСЕГО	-	1 835 029,88 руб.
- строительно-монтажные работы(с понижением)	-	1 705 011,80 руб.
- оборудование	-	0,00 руб.

- прочие (утилизация мусора)	-	91 571,20 руб.
- строительный контроль 2,14 %	-	38 446,88 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.) с применением федеральной сметно-нормативной базы в уровне цен по состоянию на 01 января 2022года (ФСНБ-2022(с изм.1-6)), утвержденной Приказом Минстроя России от 27.12.2022 г. № 1133/пр.

Текущая стоимость (2 квартал 2023 г.) определена ресурсно-индексным методом 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.) на основании сметных цен строительных ресурсов в текущем уровне цен по Челябинской области (2 кв.2023г), индексов изменения сметной стоимости по группам однородных строительных ресурсов по Челябинской области(2 кв. 2023г), размещенных в федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве(ФГИСЦС).

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 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.).

В 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 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 спецификацию оборудования и ведомости объемов работ (дефектной ведомости), прилагаемым к комплекту рабочей документации по объекту: «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Челябинск, ул. 3-я Арзамасская, дом № 30. Ремонт крыши»

**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 по адресу: г. Челябинск, ул. 3-я Арзамасская, дом № 30. Ремонт крыши» является достоверной.

## **6. Общие выводы**

Сметная стоимость по объекту: «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Челябинск, ул. 3-я Арзамасская, дом № 30. Ремонт крыши» является достоверной.

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

Заместитель директора  
по техническим вопросам  
17.1. Ценообразование и сметное  
нормирование

Мельчакова  
Земфира Ураловна  
№ аттестата  
МС-Э-14-17-13708

(подпись)

---

Раздел 11. Смета на строительство  
объектов капитального строительства

(дата выдачи: 28.09.2020  
дата окончания: 28.09.2025)