

Общество с ограниченной
ответственностью «Экспертиза проектов
и результатов инженерных изысканий»
+7 912 470 11 88, +7 919 317 59 29
epicom@mail.ru
epicom.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 – 0460- 24



**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. Каслинская, дом №54.
Ремонт внутридомовой инженерной системы теплоснабжения (1 этап (цокольный этаж))**

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. 250-летия Челябинска, 29, пом. 3

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

Адрес электронной почты: epricom@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

1.3. Основания для проведения экспертизы

Заявка № 2 от 06.05.2024г. о проведении негосударственной экспертизы.

Договор №26/ЭПРИ-2024 от 23.01.2024 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 внутридомовой инженерной системы теплоснабжения (1 этап (цокольный этаж))» от 05.04.2024 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» - Д.В. Иванова и уполномоченного лица собственников МКД в лице О. Ю. Шибановой.

Ведомость объемов работ № 02/24-5-ИОС-4 «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Ремонт внутридомовой инженерной системы теплоснабжения (1 этап (цокольный этаж)) г. Челябинск, ул. Каслинская, дом № 54», утвержденная директором ООО «Мой дом Урал» - Д.В. Ивановым, согласованная Уполномоченным лицом собственников МКД О. Ю. Шибановой и директором ООО ЭСК «СТЭН» Н.В. Вольф.

Фотоотчет по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Вид работ: Ремонт внутридомовой инженерной системы теплоснабжения (1 этап (цокольный этаж)). Адрес МКД: г. Челябинск, ул. Каслинская, дом № 54», ООО ЭСК «СТЭН» (шифр СТЭН-02/24-5-ИОС-4. ФО, год выпуска – 2024г.).

Рабочая документация по объекту: «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Челябинск, ул. Каслинская, дом № 54. Ремонт внутридомовой инженерной системы теплоснабжения (1 этап (цокольный этаж))», ООО ЭСК «СТЭН» (шифр СТЭН-02/24-5-ИОС-4, год выпуска – 2024г.).

Пояснительная записка по объекту: «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Челябинск, ул. Каслинская, дом № 54. Ремонт внутридомовой инженерной системы теплоснабжения (1 этап (цокольный этаж))», ООО ЭСК «СТЭН» (шифр СТЭН-02/24-5-ИОС-4.ПЗ, год выпуска – 2024г.).

Локальный сметный расчет (смета) № СТЭН-02/24-5-ИОС-4: «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Челябинск, ул. Каслинская, дом № 54. Ремонт внутридомовой инженерной системы теплоснабжения (1 этап (цокольный этаж))»

Конъюнктурный анализ «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Челябинск, ул. Каслинская, дом № 54. Ремонт внутридомовой инженерной системы теплоснабжения (1 этап (цокольный этаж))».

Договор №02 на подготовку проектной документации от 22.03.2024г 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 № 7448024134-20240315-1027 от 15.03.2024 г., 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. Каслинская, дом № 54. Ремонт внутридомовой инженерной системы теплоснабжения (1 этап (цокольный этаж))»

Адрес объекта (почтовый): г. Челябинск, ул. Каслинская, дом № 54

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.	80
Год ввода в эксплуатацию	г	1965

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. Каслинская, дом № 54 на специальном счете 40705810920160000007, 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 Ремонт внутридомовой инженерной системы теплоснабжения (1 этап (цокольный этаж))», подписанное представителя Исполнителя проектной документации - ООО ЭСК «СТЭН», в лице директора Н.В. Вольф, представителя Заказчика – директора ООО «Мой дом Урал» - Д.В. Ивановым и уполномоченного лица собственников МКД в лице О. Ю. Шибановой.

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:

Сметная стоимость в текущем уровне цен (на 1 кв. 2024г). с НДС:

ВСЕГО	-	2 094 527,59 руб.
- строительно-монтажные работы	-	2 045 798,79 руб.
- оборудование	-	4 845,02 руб.
- прочие	-	0,00 руб.
- строительный контроль 2,14 %	-	43 883,78 руб.
Кроме того, возвратные суммы	-	68 646,24 руб.
-2,509*24 000*1,2*0,95		

Сметная стоимость строительства, определенная в результате проведения экспертизы:

Сметная стоимость в текущем уровне цен (на 1 кв. 2024г). с НДС:

ВСЕГО	-	2 094 527,59 руб.
- строительно-монтажные работы	-	2 045 798,79 руб.
- оборудование	-	4 845,02 руб.
- прочие	-	0,00 руб.
- строительный контроль 2,14 %	-	43 883,78 руб.
Кроме того, возвратные суммы	-	68 646,24 руб.
-2,509*24 000*1,2*0,95		

4.3.2. Информация об использованных сметных нормативах

Сметная стоимость 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 в редакции приказа Минстроя России №55\пр от 30.01.2024г) с применением федеральной сметно-нормативной базы в уровне цен по состоянию на 01 января

2022года (ФСНБ-2022(с изм.1-9)), утвержденной Приказом Минстроя России от 27.12.2022 г. № 1133/пр.

Текущая стоимость (1 квартал 2024 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. и в редакции приказа Минстроя России №55/пр от 30.01.2024г) на основании размещенных в федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве(ФГИСЦС) следующих данных:

- сметных цен строительных ресурсов в текущем уровне цен по Челябинской области (1 кв.2024г), опубликованных на сайте ФГИС ЦС в разделе «Сметные цены и индексы изменения сметной стоимости строительства»;

- индексов изменения сметной стоимости по группам однородных строительных ресурсов по Челябинской области на 1 кв. 2024г. согласно письму Минстроя России от 22.02.2024г № 10096-ИФ/09 «О расчете индексов изменения сметной стоимости строительства по группам однородных строительных ресурсов на 1 кв. 2024г., предназначенных для определения сметной стоимости строительства ресурсно-индексным методом»;

- среднемесячного размера оплаты труда согласно Приказу Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области №37 от 06.02.2023 г. "Об установлении среднемесячного размера оплаты труда рабочего первого разряда занятого в строительной отрасли для целей определения сметной стоимости строительства объектов капитального строительства Челябинской области за 2022 г."

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 редакции приказа Минстроя России №55/пр от 30.01.2024г).

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.

Сметная документация составлена в программном комплексе ГРАНД-Смета, версия 2024.2

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 2023 года № 643-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 по адресу: г. Челябинск, ул. Каслинская, дом № 54. Ремонт внутридомовой инженерной системы (1 этап (цокольный этаж))»

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. Каслинская, дом № 54. Ремонт внутридомовой инженерной системы теплоснабжения (1 этап (цокольный этаж))» является достоверной.

6. Общие выводы

Сметная стоимость по объекту: «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Челябинск, ул. Каслинская, дом № 54. Ремонт внутридомовой инженерной системы теплоснабжения (1 этап (цокольный этаж))» 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
Раздел 11. Смета на строительство
объектов капитального строительства

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

(подпись)

