

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

+7 904 800 00 90, +7 919 317 59 29
epricom@mail.ru
epricom.ru

Юридический и фактический адрес:
454003, г. Челябинск, ул. 250-летия
Челябинска, 29, помещ. 3



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.612464 и № RA.RU.612465 от 18.11.2024 г.

№ 74 – 2 - 1 –1242– 25

«УТВЕРЖДАЮ»

Заместитель директора
по техническим вопросам

Мельчакова
Земфира Ураловна
20 октября 2025 г.



ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

Объект экспертизы
Проектная документация

Наименование объекта экспертизы
Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу:
г. Челябинск, ул. Кирова, д.9

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» (ООО «ЭПРИ»).

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. 250-летия Челябинска, 29, пом. 3

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, г. Челябинск, ул. Энгельса, д.4, кв.168.

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

Адрес электронной почты: esk.sten@mail.ru

1.3. Основания для проведения экспертизы

Заявление о проведении негосударственной экспертизы от 20.10.2025г. №26

Договор №34/ЭПРИ-2025 от 23.01.2025 г. между ООО «ЭПРИ» и ООО ЭСК «СТЭН».

Заявка №9 проведению негосударственной экспертизы от 20.10.2025г

1.4. Сведения о заключении государственной экологической экспертизы

Не требуется.

1.5. Сведения о составе документов, представленных для проведения экспертизы

Акт технического обследования объекта «Крыша» от 03.10.2025 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 Д.В. Иванова и Уполномоченного лица собственников МКД в лице Л.Н. Кондратенко.

Ведомость объемов работ № 13/25- КР от 03.10.2025г. «Ремонт крыши по адресу МКД: г. Челябинск, ул. Кирова, д.9», утвержденная директором ООО «Мой дом Урал» Д.В. Ивановым, согласованная Уполномоченным лицом собственников МКД Л.Н. Кондратенко 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. Кирова, д.9», ООО ЭСК «СТЭН» (шифр СТЭН-13/25-КР.ФО, год выпуска – 2025г.).

Проект по объекту: «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Челябинск, ул. Кирова, д.9. Ремонт крыши», ООО ЭСК «СТЭН» (шифр СТЭН-13/25-КР, год выпуска – 2025г.).

Пояснительная записка по объекту: «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Челябинск, ул. Кирова, д.9. Ремонт крыши», ООО ЭСК «СТЭН» (шифр СТЭН-13/25-КР.ПЗ, год выпуска – 2025г.).

Локальный сметный расчет (смета) № СТЭН-13/25- КР: «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Челябинск, ул. Кирова, д.9. Ремонт крыши».

Сводная таблица результатов конъюнктурного анализа СТЭН-13/25-КР «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Челябинск, ул. Кирова, д.9. Ремонт крыши».

Договор №13 на подготовку проектной документации от 03.10.2025г между ООО «Мой дом Урал», 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 № 7448024134-20250910-0801 от 10.09.2025г., 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. Кирова, д.9. Ремонт крыши».

Адрес объекта (почтовый): г. Челябинск, ул. Кирова, д.9

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.	12
Количество квартир	шт.	203
Год ввода в эксплуатацию	г	1966

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. Кирова, д.9 в фонд капитального ремонта, сформированных на специальном счете № 40705810420160000031. 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 схематической карте климатического районирования для строительства СП 131.13330.2012 район изысканий 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, г. Челябинск, ул. Энгельса, д.4, кв.168.

Почтовый адрес (местонахождение): 454080, Челябинская область, г.о. Челябинский, 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

Не использовалась.

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 ООО «Мой дом Урал», в лице директора Д.Е. Иванова и Уполномоченного лица собственников МКД в лице Л.Н. Кондратенко

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: 454136, г. Челябинск, ул. Молодогвардейцев, д.62

Почтовый адрес: 454136, г. Челябинск, ул. Молодогвардейцев, д.62

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
12	Раздел 12	Сметная документация	

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 №145.

Проверка сметной стоимости капитального ремонта объекта капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации выполнена с изучением и оценкой соответствия расчетов, содержащихся в сметной документации, физическим объемам работ, включенным в ведомость объемов работ, составленных на основании рабочей документации, утвержденным заказчиком.

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. Изменения и дополнения 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 текущем уровне цен (на 3 кв. 2025 г.) с НДС:

ВСЕГО с понижающим коэффициентом согласно Постановлению Правительства Челябинской области от 05 ноября 2024 года N 624-П	-	7 654 834,91 руб.
- строительно-монтажные работы	-	7 033 842,60 руб.
- оборудование	-	0,00 руб.
- прочие (утилизация мусора)	-	460 611,00 руб.
- строительный контроль 2,14 %	-	160 381,31 руб.

Возврат металлолома $-0,133*19200*1,2*0,95=-2911$ руб.

Сметная стоимость строительства, определенная в результате проведения экспертизы:

Общая сметная стоимость в текущем уровне цен (на 3 кв. 2025 г.) с НДС:

ВСЕГО с понижающим коэффициентом согласно Постановлению Правительства Челябинской области от 05 ноября 2024 года N 624-П	-	7 654 834,91 руб.
- строительно-монтажные работы	-	7 033 842,60 руб.
- оборудование	-	0,00 руб.
- прочие (утилизация мусора)	-	460 611,00 руб.
- строительный контроль 2,14 %	-	160 381,31 руб.

Возврат металлолома $-0,133*19200*1,2*0,95=-2911$ руб.

4.3.3. 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

07.07.2022 г.; №55/пр от 30.01.2024 г.; №30/пр от 23.01.2025 г.) с применением федеральной сметно-нормативной базы в уровне цен по состоянию на 01 января 2022года (ФСНБ-2022(с изм.1-15), утвержденной Приказом Минстроя России от 30.12.2021 г. № 1046/пр (в редакции приказа Минстроя России №378/пр от 18.05.2022 г.; №703/пр от 26.08.2022 г.; №905/пр от 26.10.2022 г.; №1133/пр от 27.12.2022 г.; №84/пр от 10.02.2023 г.; №335/пр 11.05.2023 г.; 551/пр от 02.08.2023 г.; №817/пр от 14.11.2023 г.; 102/пр от 16.02.2024 г.; №323/пр от 13.05.2024 г.; №524/пр от 09.08.2024 г.; №747/пр от 07.11.2024 г.; №69/пр от 07.02.2025 г.; №299/пр от 19.05.2025 г.; №490/пр от 14.08.25).

Текущая стоимость (3 квартал 2025 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 07.07.2022 г.; №55/пр от 30.01.2024г; №30/пр от 23.01.2025 г.) 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 (3 кв.2025г), 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 3 кв. 2025г. согласно письму Минстроя России от 22.08.2025г № 49743-АЛ/09 «О расчете индексов изменения сметной стоимости строительства по группам однородных строительных ресурсов на 3 кв. 2025г., предназначенных для определения сметной стоимости строительства ресурсно-индексным методом»;

среднемесячного размера оплаты труда согласно Приказу Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области №61 от 16.04.2025 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 2024 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).

Сметная документация выполнена на основании проекта с использованием программного комплекса «ПК РИК».

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.

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 соответствии (несоответствии) расчетов, содержащихся в сметной документации, на соответствие предполагаемой (предельной) стоимости строительства, рассчитанной на основе документально подтвержденных сведений о проектах-аналогах
Не рассматривалось.

5.3.2. Выводы о соответствии (несоответствии) расчетов, содержащихся в сметной документации, физическим объемам работ, включенным в ведомость объемов работ или акт технического осмотра объекта капитального строительства и дефектную ведомость при проведении проверки 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 многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Кирова, д.9. Ремонт крыши».

5.3.3. 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 многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Кирова, д.9. Ремонт крыши» является достоверной

6. Общие выводы

Сметная стоимость по объекту: «Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Кирова, д.9. 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
(дата выдачи: 28.09.2020
дата окончания: 28.09.2030)

(подпись)

