

**«Экспертиза и Ко-РЕГИОН»**  
Региональное отделение  
Общества с ограниченной ответственностью «Экспертиза и Консультирование».  
(«Экспертиза и Ко-РЕГИОН» РО ООО «Экспертиза и Ко»)  
Юридический адрес: 121087, г. Москва, ул. Новозаводская, д. 2, корп. 2, пом. 1  
Местонахождение регионального отделения:  
344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Московская, 43/13, оф 18В  
Тел. 8 952 574 41 41. E-mail: info@expertrf.ru. Сайт: ex-ko.ru

*Свидетельство об аккредитации  
на право проведения негосударственной экспертизы  
проектной документации  
№ RA.RU.611658 от 15 апреля 2019 г.*

УТВЕРЖДАЮ  
Директор РО «Экспертиза и Ко-РЕГИОН»  
  
П.С. Немцева  
«27» апреля 2022 г.



## ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ

№ 

7	7	-	2	-	1	-	2	-	1	2	4	1	-	2	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 \*

### Объект капитального строительства

«Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (ремонт, замена, модернизация лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений)  
по адресу: Иркутская область, город Иркутск, Зеленый мкр., д.24»

### Объект экспертизы

Сметная документация

Ростов-на-Дону  
2022 г.

## 1. Общие положения

1.1. Основания для проведения негосударственной экспертизы (перечень поданных документов, реквизиты договора о проведении экспертизы, иная информация):

1. Договор на проведение экспертизы сметной документации: №054-СД-22 от 14.03.2022г.

2. Сметная документация по объекту: «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (ремонт, замена, модернизация лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений) по адресу: Иркутская область, город Иркутск, Зеленый мкр., д.24».

3. Ведомости объемов работ по объекту: «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (ремонт, замена, модернизация лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений) по адресу: Иркутская область, город Иркутск, Зеленый мкр., д.24».

1.2. Сведения об объекте негосударственной экспертизы с указанием вида и наименования рассматриваемой документации (материалов), разделов такой документации:

1. Сметная документация по объекту: «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (ремонт, замена, модернизация лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений) по адресу: Иркутская область, город Иркутск, Зеленый мкр., д.24».

раздел: сметная документация

1.3. Сведения о предмете негосударственной экспертизы с указанием наименования и реквизитов нормативных актов и (или) документов (материалов), на соответствие требованиям (положениям) которых осуществлялась оценка соответствия:

оценка соответствия сметным нормативам

1.4. Идентификационные сведения об объекте капитального строительства:

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (ремонт, замена, модернизация лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений) по адресу: Иркутская область, город Иркутск, Зеленый мкр., д.24.

1.5. Техничко-экономические характеристики объекта капитального строительства с учетом его вида, функционального назначения и характерных особенностей:

1.6. Идентификационные сведения о лицах, осуществивших подготовку проектной документации и (или) выполнивших инженерные изыскания:

1.7. Идентификационные сведения о заявителе, застройщике:

Общество с ограниченной ответственностью «ГарантСтройПроект»,  
в лице Генерального директора Касьянова Бориса Павловича  
Юридический адрес/почтовый: 664053, Россия, Иркутская область, г.Иркутск, ул.Розы Люксембург, 339, кв.41  
ОГРН 1183850018857  
ИНН 3810075698  
КПП 381001001  
Р/счет 40702810423080002579  
К/счет 30101810600000000774  
ФИЛИАЛ «НОВОСИБИРСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК»  
Код БИК 045004774  
e-mail: garant-stroi-irk@inbox.ru

1.8. Сведения о документах, подтверждающих полномочия заявителя действовать от имени застройщика, заказчика (если заявитель не является застройщиком, заказчиком):

Устав

1.9. Иные сведения, необходимые для идентификации объекта и предмета негосударственной экспертизы, объекта капитального строительства, исполнителей работ по подготовке документации (материалов), заявителя, застройщика, заказчика:

## 2. Описание рассмотренной документации (материалов)

2.1. Сведения о задании застройщика или заказчика на выполнение инженерных изысканий (если инженерные изыскания выполнялись на основании договора), иная информация, определяющая основания и исходные данные для подготовки результатов инженерных изысканий:

2.2. Сведения о задании застройщика или заказчика на разработку проектной документации (если проектная документация разрабатывалась на основании договора), иная информация, определяющая основания и исходные данные для проектирования:

2.3. Сведения о выполненных видах инженерных изысканий:

2.4. Сведения о составе, объеме и методах выполнения инженерных изысканий:

2.5. Топографические, инженерно-геологические, экологические, гидрологические, метеорологические и климатические условия территории, на которой предполагается осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства с указанием выявленных геологических и инженерно-геологических процессов (карст, сели, сейсмичность, склоновые процессы и другие):

2.6. Перечень рассмотренных разделов проектной документации:

сметная документация

2.7. Описание основных решений (мероприятий) по каждому из рассмотренных разделов:

2.8. Основные сведения, содержащиеся в смете на строительство и входящей в ее состав сметной документации, в том числе:

- общая стоимость строительства в ценах, предусмотренных действующей сметно-нормативной базой (базисный уровень цен), и в ценах на дату выдачи заключения негосударственной экспертизы (текущий уровень цен), с разбивкой на стоимость проектно-изыскательских, строительного-монтажных работ, оборудования, прочих затрат, индекс начислен по статьям затрат и видам работ

Общая стоимость ремонтно-строительных работ составляет:

- в текущих ценах по состоянию на III кв. 2021г. на общую сумму - 5 901,03 тыс.руб. (в том числе НДС - 983,50 тыс.руб.):

СМР - 2 758,56 тыс.руб. (в т.ч. НДС - 459,76 тыс.руб.), оборудование - 2 945,23 тыс.руб. (в т.ч. НДС - 490,87 тыс.руб.), прочие (в т.ч. пусконаладочные) - 197,24 тыс.руб. (в т.ч. НДС - 32,87 тыс.руб.).

- информация об использованных документах в области сметного нормирования и ценообразования для определения сметной стоимости, а также примененных индексах для перевода сметной стоимости из базисного уровня цен в текущий уровень цен

Локальные ресурсные сметные расчеты выполнены в текущем уровне цен по состоянию на III кв. 2021г. с применением Государственных элементных сметных норм (ГЭСН-2001, ГЭСНм-2001, ГЭСНр-2001, ГЭСНп-2001, ГЭСНмр-2001), утвержденных приказами Минстроя России от 26.12.2019г. №№871/пр.-876/пр. (в ред. приказов от 30.03.2020 №171/пр., 172/пр., от 01.06.2020 №294/пр., 295/пр., от 30.06.2020 №352/пр., 353/пр., от 20.10.2020 №635/пр., 636/пр., от 09.02.2021 №50/пр., 51/пр., от 24.05.2021 №320/пр., 321/пр., от 24.06.2021 №407/пр., 408/пр., от 14.10.2021 №745/пр., 746/пр.).

Сводный сметный расчет выполнен в текущем уровне цен по состоянию на III кв. 2021г.

Накладные расходы приняты по видам работ в соответствии с Методикой по разработке и применению нормативов накладных расходов, утвержденной приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 21 декабря 2020г. №812/пр. в редакции приказа от 02.09.2021г. №636/пр.

Сметная прибыль принята по видам работ в соответствии с Методикой по разработке и применению нормативов сметной прибыли при определении сметной стоимости строительства, утвержденной приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 11 декабря 2020г. №774/пр.

Резерв средств на непредвиденные работы и затраты принят в размере 2%, согласно Методики, утвержденной Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации №421/пр. от 4.08.2020 п.179а.

Налог на добавленную стоимость учтен в размере 20% в соответствии с Федеральным законом от 03.08.2018г. №303-ФЗ и Федеральным законом от 24 июля 2002 г. N 104-ФЗ.

При разработке сметной документации использовались следующие документы в области сметного нормирования и ценообразования:

Методика 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, утвержденная приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 4 августа 2020г. №421/пр.

Методика по разработке и применению нормативов накладных расходов при определении сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, утвержденная приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 21 декабря 2020г. №812/пр. в редакции приказа от 02.09.2021г. №636/пр.

Методика по разработке и применению нормативов сметной прибыли при определении сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, утвержденная приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 11 декабря 2020г. №774/пр.

Государственные элементные сметные нормы (ГЭСН-2001, ГЭСНм-2001, ГЭСНр-2001, ГЭСНп-2001, ГЭСНмр-2001,), утвержденные приказами Минстроя России от 26.12.2019г. №№871/пр.-876/пр. (в ред. приказов от 30.03.2020 №171/пр., 172/пр., от 01.06.2020 №294/пр., 295/пр., от 30.06.2020 №352/пр., 353/пр., от 20.10.2020 №635/пр., 636/пр., от 09.02.2021 №50/пр., 51/пр., от 24.05.2021 №320/пр., 321/пр., от 24.06.2021 №407/пр., 408/пр., от 14.10.2021 №745/пр., 746/пр.).

Региональные индексы пересчета сметной стоимости Ценник ГЭСН ред.2021 на 3 квартал 2021г.

**2.9. Иная информация об основных данных рассмотренных материалов инженерных изысканий, разделов проектной документации, сметы на строительство**

### **3. Выводы по результатам рассмотрения**

**3.1. Выводы о соответствии или несоответствии в отношении рассмотренных результатов инженерных изысканий**

**3.2. Выводы о соответствии или несоответствии в отношении рассмотренных разделов проектной документации**

**3.3. Выводы о соответствии или несоответствии принятых в смете на строительство и входящей в ее состав сметной документации количественных, стоимостных и ресурсных показателей сметным нормативам, а также техническим, технологическим, конструктивным, объемно-планировочным и иным решениям, методам организации строительства, включенным в проектную документацию**

Сметная документация по объекту: «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (ремонт, замена, модернизация лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений) по адресу: Иркутская область, город Иркутск, Зеленый мкр., д.24»

выполнена в полном объеме. Применение расценок и коэффициентов обосновано и соответствует действующим документам ценообразования по состоянию на III кв. 2021г.

Общая стоимость ремонтно-строительных работ составляет:  
- в текущих ценах по состоянию на III кв. 2021г. на общую сумму -  
5 901,03 тыс.руб. (в том числе НДС - 983,50 тыс.руб.):  
СМР - 2 758,56 тыс.руб. (в т.ч. НДС - 459,76 тыс.руб.), оборудование - 2 945,23  
тыс.руб. (в т.ч. НДС - 490,87 тыс.руб.), прочие (в т.ч. пусконаладочные) - 197,24  
тыс.руб. (в т.ч. НДС - 32,87 тыс.руб.).

**3.4. Общие выводы о соответствии или несоответствии объекта негосударственной экспертизы требованиям, установленным при оценке соответствия**

Сметная документация на ремонтно-строительные работы соответствует нормативам в области сметного нормирования и ценообразования, и является достоверной в части применения сметных нормативов по состоянию на III кв. 2021г.

**3.5. Рекомендации организации, проводившей негосударственную экспертизу:**

Сметная документация может быть рекомендована к утверждению для открытия финансирования и оплате по фактическому выполнению работ.

Эксперты:

Инженер-сметчик  
(наименование должности)

Зобнина Е.В.  
(Ф.И.О.)

  
(подпись)