

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Сведения об организации по проведению экспертизы.

Государственное автономное учреждение Иркутской области «Экспертиза в строительстве Иркутской области» (ИНН 3808226558, КПП 381101001, ОГРН 1123850043272).

Место нахождения и адрес: 664022, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Красных Мадьяр, 41, каб. 601.

Адрес электронной почты: info@irexpertiza.ru.

1.2. Сведения о заявителе, застройщике, техническом заказчике.

Заявитель – Общество с ограниченной ответственностью «Драфт» (ИНН: 3811440858, КПП: 381101001, ОГРН: 1163850095837).

Место нахождения и адрес: 664081, г. Иркутск, ул. Иркутской 30-ой Дивизии, д. 5 «Б», кв. 13.

Застройщик – муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение средняя общеобразовательная школа № 29 р. п. Чунский Чунского района Иркутской области (ИНН: 3844005515, КПП: 384401001, ОГРН: 1023802804926).

Место нахождения и адрес: 665513, Иркутская область, Чунский район, р. п. Чунский, ул. Ленина, 71.

Технический заказчик – не определен.

1.3. Основания для проведения экспертизы.

Заявление общества с ограниченной ответственностью «Драфт» от 13.03.2020 г. № 204 на проведение проверки достоверности определения сметной стоимости.

Контракт на оказание экспертных услуг от 16.04.2020 г. № Дс-0481-0481/04.20 между Государственным автономным учреждением Иркутской области «Экспертиза в строительстве Иркутской области» и муниципальным бюджетным общеобразовательным учреждением средняя общеобразовательная школа № 29 р. п. Чунский Чунского района Иркутской области (МОБУ СОШ № 29 р. п. Чунский), дополнительные соглашения от 03.06.2020 г. № 1, от 06.07.2020 г. № 2.

Технические задания (приложения № 1 к договорам от 30.08.2019 г. №№ 49-19-44/24, 49-19-44/25).

1.4. Сведения о наименовании объекта капитального строительства, его почтовый (строительный) адрес или местоположение.

«Капитальный ремонт здания МБОУ СОШ № 29 р. п. Чунский по адресу: Иркутская область, Чунский район, р. п. Чунский, ул. Ленина, 71, 71А, 71Б».

Местоположение и строительный адрес: 665513, Иркутская область, Чунский район, р. п. Чунский, ул. Ленина, 71.

1.5. Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства.

Объект непромышленного назначения – средняя общеобразовательная школа.

1.6. Сведения о технико-экономических показателях объекта

капитального строительства.

Наименование	Кол-во этажей	Площадь застройки, м2	Общая полезная площадь, м2
Средняя общеобразовательная школа.	3	2337,3	4921,2

1.7. Сведения об индивидуальных предпринимателях и (или) юридических лицах, подготовивших проектную документацию.

Общество с ограниченной ответственностью «Драфт» (ИНН: 3811440858, КПП: 381101001, ОГРН: 1163850095837), регистрационный номер в реестре членов саморегулируемой организации: 137, дата регистрации в реестре: 20.06.2017 г.

Место нахождения и адрес: 664081, г. Иркутск, ул. Иркутской 30-ой Дивизии, д. 5 «Б», кв. 13.

1.8. Сведения об индивидуальных предпринимателях и (или) юридических лицах, подготовивших технический отчет по результатам инженерных изысканий.

Отсутствуют.

1.9. Сведения о документах, подтверждающих полномочия заявителя действовать от имени застройщика, технического заказчика.

Доверенность от 01.03.2020 г., выданная муниципальным бюджетным общеобразовательным учреждением средняя общеобразовательная школа № 29 р. п. Чунский Чунского района Иркутской области.

1.10. Сведения о составе представленной проектной документации (иных представленных документов).

№ тома	Обозначение	Наименование раздела	Прим.
<i>Проектная (рабочая) документация</i>			
	49-19-44/24-ГП	Генеральный план.	
	49-19-44/24 -АР	Архитектурные решения.	
	49-19-44/24-ЭМ	Силовое электрооборудование.	
	49-19-44/24-ВК	Водоснабжение и канализация.	
	49-19-44/24-ОВ	Отопление и вентиляция.	
	49-19-44/24-СС	Система связи.	
	49-19-44/24-СОТ	Система охранного телевидения.	
	49-19-44/24-ПС, СОУЭ	Пожарная сигнализация. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре.	
<i>Иные представленные документы</i>			
Акт обследования (осмотра) здания от 23.08.2019 г.			
Технические паспорта на здания.			
Ведомости объемов работ.			
Программы пусконаладочных работ.			

1.11. Сведения об источниках финансирования.

С использованием средств бюджета субъекта Российской Федерации (93 %) и местного бюджета (7 %).

1.12. Сведения о решении (письме) по объекту капитального строительства, предусмотренном подпунктами «л_2» - «л_4», «л б» и «н» пункта

13 Положения об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 5 марта 2007 г. № 145.

Письмо муниципального казенного учреждения «Отдел образования администрации Чунского района» от 05.02.2020 г. № 174, подписанное начальником муниципального казенного учреждения Г.В. Немочкиной, подтверждающее предельную стоимость по объекту «Капитальный ремонт зданий МБОУ СОШ № 29 р. п. Чунский по адресу: Иркутская область, Чунский район, р. п. Чунский, ул. Ленина, 71, 71 А, 71 Б» – 140557,07 тыс. руб. и содержащее информацию о предполагаемых источниках финансирования.

1.13. Сведения о ранее выданных заключениях экспертизы в отношении объекта капитального строительства, проектная документация и (или) результаты инженерных изысканий по которому представлены для проведения экспертизы.

Отсутствуют.

2. ОПИСАНИЕ СМЕТЫ НА СТРОИТЕЛЬСТВО, РЕКОНСТРУКЦИЮ, КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ, СНОС ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРОВЕДЕНИЕ РАБОТ ПО СОХРАНЕНИЮ ОБЪКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) НАРОДОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.

2.1. Сведения о сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объекта капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации по первоначально представленной сметной документации и по откорректированной сметной документации.

Наименование затрат	В базисных ценах (на 01.01.2000 г.)	В текущих ценах (на 01.10.2019 г.)
Сметная стоимость капитального ремонта по первоначально представленной сметной документации, в том числе:	19445,79 тыс. руб.	140557,07 тыс. руб.
строительно-монтажных работ	15102,30 тыс. руб.	111908,01 тыс. руб.
оборудования	673,61 тыс. руб.	2519,31 тыс. руб.
прочих затрат (в том числе проектно-изыскательских работ)	481,12 тыс. руб. 313,25 тыс. руб.	2920,24 тыс. руб. 1300,00 тыс. руб.
налог на добавленную стоимость	3188,76 тыс. руб.	23209,51 тыс. руб.
Сметная стоимость капитального ремонта по откорректированной сметной документации, в том числе:	19560,31 тыс. руб.	140524,13 тыс. руб.
строительно-монтажных работ	14977,41 тыс. руб.	110982,64 тыс. руб.
оборудования	916,72 тыс. руб.	3428,53 тыс. руб.
прочих затрат (в том числе проектно-изыскательских работ)	446,29 тыс. руб. 240,96 тыс. руб.	2858,94 тыс. руб. 1000,00 тыс. руб.
налог на добавленную стоимость	3219,89 тыс. руб.	23254,02 тыс. руб.

2.2. Перечень представленной сметной документации.

Раздел 11. Сметная документация.

Пояснительная записка.

Сводный сметный расчет.
 Объектные сметные расчеты.
 Локальные сметные расчеты.
 Прайс-листы.

2.3. Информация об использованных сметных нормативах.

Сметная стоимость определена базисно-индексным методом, локальные сметные расчеты составлены с использованием:

ФЕР-2001, ФЕРр-2001, ФЕРм-2001, ФЕРп-2001, ФССЦ-2001, ФССЦпг-2001 (в редакции 2020 г.);

для пересчета базисной сметной стоимости в текущий уровень цен (на 01.10.2019 г.) приняты индексы согласно приложениям №№ 1, 2, 3 к письму Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 09.10.2019 г. № 38021-ЮГ/09: на строительные-монтажные работы – 7,41, пусконаладочные работы – 16,84, прочие работы и затраты – 7,59, оборудование – 3,74;

стоимость проектных работ определена с использованием справочников базовых цен на проектные работы в строительстве «Нормативы подготовки технической документации для капитального ремонта зданий и сооружений жилищно-гражданского назначения» (приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 12.03.2012 г. № 96), «Объекты жилищно-гражданского строительства» (приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 28.05.2010 г. № 260); стоимость обмерных работ определена с использованием справочника базовых цен на обмерные работы и обследования зданий и сооружений (приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2016 г. № 270/пр); в уровень цен 2 квартала 2019 г. переведены индексом 4,15, согласно приложению № 2 к письму Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17.05.2019 г. № 17798-ДВ/09.

Для определения сметной стоимости использованы сметные нормативы:

- МДС 81-35.2004 «Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации», введенная в действие постановлением Госстроя России от 05.03.2004 г. № 15/1;

- Методические рекомендации по применению федеральных единичных расценок на строительные, специальные строительные, ремонтно-строительные, монтаж оборудования и пусконаладочные работы, введенные в действие приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 04.09.2019 г. № 519/пр;

- МДС 81-33.2004 «Методические указания по определению величины накладных расходов в строительстве» (приложения №№ 4, 5), введенные в действие постановлением Госстроя России от 12.01.2004 г. № 6, с учетом положений письма Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Российской Федерации от 08.02.2008 г. № ВБ-338/02 «О порядке применения нормативов накладных расходов и сметной прибыли на работы, включенные в сборники изменений и дополнений к ГЭСН-2001 (ФЕР-2001)»;

- МДС 81-25.2001 «Методические указания по определению величины сметной прибыли в строительстве», введенные в действие постановлением Госстроя России от 28.02.2001 г. № 15, с учетом письма Федерального агентства по строительству и

жилищно-коммунальному хозяйству Российской Федерации от 08.02.2008 г. № ВБ-338/02 «О порядке применения нормативов накладных расходов и сметной прибыли на работы, включенные в сборники изменений и дополнений к ГЭСН-2001 (ФЕР-2001)»;

налог на добавленную стоимость (НДС) начислен на основании Федерального закона Российской Федерации от 03.08.2018 г. № 303-ФЗ.

2.4. Информация о цене строительства объектов, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство.

Отсутствует.

2.5. Сведения об оперативных изменениях, внесенных в сметную документацию в процессе проведения проверки сметной стоимости.

2.5.1. Локальные сметные расчеты откорректированы в части применения единичных расценок в соответствии с технологией производства работ, уточнения стоимости материальных ресурсов и оборудования, уточнения объемов работ в соответствии с проектными решениями, уточнения индексов изменения сметной стоимости, учета упущенных затрат, исключения необоснованно учтенных затрат, перегруппировки затрат:

- уточнено применение единичных расценок на разборку перегородок из стеклоблоков и кирпичной облицовки стен, демонтаж и монтаж ограждения спортплощадки, монтаж водонагревателя, устройство оснований и верхних слоев твердых покрытий, приготовление смеси и устройство резинового покрытия, прокладку трубопроводов и монтаж трубопроводной арматуры, прокладку кабелей, монтаж пульта контроля и управления С2000-М, контрольно-пускового блока С2000-КПБ, контроллера двухпроводной линии связи С2000-КДЛ, блока контроля и индикации С2000-БКИ, пусконаладочные работы системы вентиляции;

- уточнена стоимость пористого асфальтобетона, водонагревателя, малых архитектурных форм;

- приведены в соответствие с проектными решениями объемы земляных работ, объемы работ по монтажу ограждения спортивной площадки, прокладке трубопроводов, кабелей, монтажу трубопроводной арматуры; объемы пусконаладочных работ инженерных систем;

- уточнены: объем и комплектность сборного железобетона наружных сетей водоснабжения и канализации, комплектность ограждения территории и спортивной площадки; расход составляющих резинового покрытия, тип и расход газонных трав; толщина изоляции ППУ;

- уточнены в отдельных локальных сметных расчетах индексы изменения базисной сметной стоимости на погрузо-разгрузочные работы и автомобильные перевозки, оборудование;

- учтены упущенные затраты на установку и разборку наружных лесов;

- исключено дублирующие затраты на бетонную подготовку при устройстве водоотвода, устройство гравийного основания при устройстве металлических пешеходных ограждений; необоснованно учтенные затраты на полив газона водой;

- произведена перегруппировка затрат (стоимость оборудования, необоснованно отнесенная на стоимость материалов, отнесена на стоимость оборудования).

2.5.2. Сводный сметный расчет стоимости капитального ремонта откорректирован в части учета упущенных затрат на оплату за проведение проверки достоверности определения сметной стоимости, уточнения затрат на оплату за утилизацию (размещение) строительного мусора, перегруппировки затрат (затраты на подготовительные работы учтены в главе «Подготовка территории», вместо первоначально учтенных в главе «Благоустройство и озеленение территории»).

2.5.3. Сметной стоимостью не учтены затраты на строительство временных зданий и сооружений, дополнительные затраты при производстве ремонтно-строительных работ в зимнее время (согласно письму МОБУ СОШ № 29 р. п. Чунский от 17.05.2020 г. № 186).

В результате внесенных изменений сметная стоимость снижена на 3040,42 тыс. руб. и одновременно увеличена на 3007,48 тыс. руб.

Сведения об изменениях, внесенных в процессе проведения проверки в сметную документацию, приведены в таблице.

Наименование затрат	Сметная стоимость тыс. руб.		Изменения тыс. руб.		
	По первоначально представленной сметной документации	По откорректи- рованной сметной документации	(+)	(-)	Всего
Базисные цены 2000 г.					
Общая сметная стоимость в том числе:	19445,79	19560,31	542,04	427,52	+114,52
строительно-монтажных работ	15102,30	14977,41	161,40	286,29	-124,89
оборудования	673,61	916,72	243,11	-	+243,11
прочих затрат (в том числе проектно-изыскательских работ)	481,12 313,25	446,29 240,96	47,19 -	82,02 72,29	-34,83 -72,29
налог на добавленную стоимость	3188,76	3219,89	90,34	59,21	+31,13
Текущие цены 3 квартала 2019 г.					
Общая сметная стоимость в том числе:	140557,07	140524,13	3007,48	3040,42	-32,94
строительно-монтажных работ	111908,01	110982,64	1195,97	2121,34	-925,37
оборудования	2519,31	3428,53	909,22	-	+909,22
прочих затрат (в том числе проектно-изыскательских работ)	2920,24 1300,00	2858,94 1000,00	401,04 -	462,34 300,00	-61,30 -300,00
налог на добавленную стоимость	23209,51	23254,02	501,25	456,74	+44,51

3. ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОВЕРКИ ДОСТОВЕРНОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ.

3.1. Выводы о соответствии (несоответствии) расчетов, содержащихся в сметной документации, утвержденным сметным нормативам, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов, физическим объемам работ, конструктивным, организационно-технологическим и другим решениям, предусмотренным проектной документацией.

Расчеты, содержащиеся в сметной документации, соответствуют сметным нормативам, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов, физическим объемам работ, конструктивным, организационно-технологическим и другим решениям, предусмотренным проектной (рабочей) документацией.

3.2. Выводы о непревышении (превышении) сметной стоимости строительства, реконструкции над укрупненным нормативом цены строительства (при отсутствии укрупненных нормативов цены строительства для объектов, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство, реконструкцию, вывод о непревышении (превышении) сметной стоимости строительства, реконструкции над предполагаемой (предельной) стоимостью строительства, реконструкции, рассчитанной на основе документально подтвержденных сведений о сметной стоимости строительства, реконструкции объекта капитального строительства, аналогичного по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство, реконструкцию, указанной в проектной документации на такой объект, получившей положительное заключение государственной экспертизы).

Не требуются.

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.

Не требуются.

3.4. Вывод о достоверности или недостоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства.

Сметная стоимость капитального ремонта объекта капитального строительства «Капитальный ремонт зданий МБОУ СОШ № 29 р. п. Чунский по адресу: Иркутская область, Чунский район, р. п. Чунский, ул. Ленина, 71, 71 А, 71 Б» определена достоверно.

Эксперты

Главный специалист отдела по проверке достоверности сметной стоимости объектов коммунальной инфраструктуры и специальных работ, аттестат МС-Э-8-35-13412 по направлению деятельности 35.1 «Ценообразование и сметное нормирование», дата выдачи аттестата 20.02.2020 г., дата окончания срока действия аттестата 20.02.2025 г.

(эксперт)

(подпись)

Евпак Ирина
Николаевна

(Ф.И.О.)