



ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ
«ЭКСПЕРТИЗА В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ»
(ГАУИО «ИРЭКСПЕРТИЗА»)

УТВЕРЖДАЮ

Директор
ГАУИО «Ирэкспертиза»

Д.И. Урнышев

«12» сентября 2019 г.



ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ (ОТРИЦАТЕЛЬНОЕ) ЗАКЛЮЧЕНИЕ

(нужное подчеркнуть)

о проверке достоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства

№

3	8	-	1	-	0	9	6	4	-	1	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(указывается номер заключения)

Объект капитального строительства

«Капитальный ремонт здания МОБУ СОШ № 90 по адресу: Иркутская область, Чунский район, р.п. Чунский, ул. Мира, 31, (фасадов, крылец, отмостки, кровли, замена оконных и дверных заполнений, стен и потолков, полов)»

(наименование, почтовый (строительный) адрес объекта (этапа) капитального строительства)



1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Сведения об основании для проведения проверки сметной стоимости:

заявление общества с ограниченной ответственностью «Драфт» от 07.06.2019 г. № 109-П-2019 на проведение проверки достоверности определения сметной стоимости;

контракт на оказание экспертных услуг от 17.06.2019 г. № Дс-0902-0902/06.19 между Государственным автономным учреждением Иркутской области «Экспертиза в строительстве Иркутской области» и муниципальным общеобразовательным бюджетным учреждением «Средняя общеобразовательная школа № 90 (МОБУ «СОШ № 90» р.п. Чунский), дополнительное соглашение № 1 от 01.08.2019 г.;

техническое задание на разработку проектно-сметной документации (приложение № 1 к договору № 53-19/11 от 21.01.2019 г.).

1.2. Сведения об объекте капитального строительства:

почтовый (строительный) адрес: 665511, Иркутская область, Чунский район, р.п. Чунский, ул. Мира, 31;

здание школы двухэтажное, кирпичное, год постройки – 1951;

здание спортивного зала одноэтажное кирпичное, год постройки – 1964.

1.3. Сведения о лицах, осуществивших подготовку проектной документации (сводного сметного расчета) и (или) выполнивших инженерные изыскания:

проектная документация:

общество с ограниченной ответственностью «Драфт»;

место нахождения: 664081 г. Иркутск, ул. Иркутской 30-ой Дивизии, д. 5 Б, кв. 13.

проектная документация:

общество с ограниченной ответственностью «Драфт»;

место нахождения: 664081 г. Иркутск, ул. Иркутской 30-ой Дивизии, д. 5 Б, кв. 13.

1.4. Сведения о заявителе:

общество с ограниченной ответственностью «Драфт»;

место нахождения: 664081 г. Иркутск, ул. Иркутской 30-ой Дивизии, д. 5 Б, кв. 13.

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

доверенность от 05.06.2019 г., выданная муниципальным общеобразовательным бюджетным учреждением «Средняя общеобразовательная школа № 90» р.п. Чунский.

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

Обозначение	Наименование
53-19/13-ОБ	Обследование несущих и ограждающих конструкций. Здание школы.
	Обследование несущих и ограждающих конструкций. Здание спортивного зала.
	Ведомости объемов работ.
	Программы пусконаладочных работ.
	Прайс-листы.
	<i>Проектная (рабочая) документация.</i>
53-19/11-ГП	Генеральный план.
53-19/11-АР	Архитектурные решения.
53-19/11-АР.1	Архитектурные решения.
53-19/11-КЖ	Конструкции железобетонные.
53-19/11-КЖ.И	Изделия металлические и арматурные.
53-19/11-КД	Конструкции деревянные.
53-19/11-КД.И	Изделия деревянные.
	<i>Инженерные изыскания.</i>
0700014023-ИГДИ	Технический отчет о выполнении инженерно-геодезических изысканий.

1.7. Сведения об источниках финансирования:

с использованием средств местного и областного бюджетов.

1.8. Сведения о решении (письме) по объекту капитального строительства, предусмотренном подпунктами "з" и "з_1" пункта Положения о проведении проверки достоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, финансирование которых осуществляется привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств юридических лиц, созданных Российской Федерацией субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями юридических лиц, доля Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в уставных (складочных) капиталах которых составляет более 50 процентов, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 18 мая 2009 г. № 427 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2009, N 21, ст.2927; 2012, N 29, ст.4124; 2013, N 23, ст.2927; N 39, ст.4992; 2014, N 14, ст.1627; N 39, ст.5434; 2015, N 39, ст.5404; 2016, N 29, ст.4814; N 36, ст.5418; N 48, ст.6277; 2017, N 5, ст.799):

письмо муниципального казенного учреждения «Отдел образования администрации Чунского района» от 20.05.2019 г. № 519, подписанное

Чунский, ул. Мира, 31 (87363,74 тыс. руб.) и содержащее информацию о предполагаемых источниках финансирования.

2. ОПИСАНИЕ СМЕТЫ НА СТРОИТЕЛЬСТВО (РЕКОНСТРУКЦИЮ, КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ).

2.1. Сведения об общей стоимости объекта строительства:

Наименование затрат	В базисных ценах (на 01.01.2000 г.) с учетом НДС	В текущих ценах (на 01.04.2019 г.) с учетом НДС
Общая стоимость капитального ремонта в том числе:	12101,91 тыс. руб.	87363,74 тыс. руб.
строительно-монтажных работ	11954,96 тыс. руб.	86553,90 тыс. руб.
оборудования	-	-
проектно-изыскательских работ	78,33 тыс. руб.	300,00 тыс. руб.
прочих затрат	68,62 тыс. руб.	509,84 тыс. руб.

2.2. Перечень представленной сметной документации:

Обозначение	Наименование
ССР	Сводный сметный расчет стоимости капитального ремонта.
ЛС 02-01	Ремонтно-строительные работы. Здание школы.
ЛС 02-02	Ремонтно-строительные работы. Спортивный зал.
ЛС 04-01	Водоотводные сооружения.
ЛС 05-01	Подготовительные работы.
ЛС 05-02	Вертикальная планировка.
ЛС 05-03	Проезды, площадки.
ЛС 05-04	Малые архитектурные формы.
ЛС 05-05	Озеленение.
ЛС 05-06	Ограждение территории и площадок.
Сводная смета	Обмерные и обследовательские работы.
Сводная смета	Проектные работы.

2.3. Информация об использованных сметных нормативах:

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

- ФЕР-2001, ФЕРр-2001, ФССЦ-2001, ФССЦпг-2001 (в редакции 2017 г.);

для пересчета базисной стоимости в текущий уровень цен (на 01.04.2019 г.) приняты индексы согласно приложениям №№ 1, 2 к письму Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 22.01.2019 г. № 1408-ЛС/09 на строительно-монтажные работы – 7,24, прочие работы и затраты – 7,43;

- стоимость проектных работ определена по справочникам базовых цен на проектные работы в строительстве: «Нормативы подготовки технической документации для капитального ремонта зданий и сооружений жилищно-

гражданского назначения» (приказ Министерства регионального развития РФ от 12.03.2012 г. № 96); «Объекты жилищно-гражданского строительства» (приказ Минрегиона России от 28.05.2010 г. № 260); в уровень цен 1 квартала 2018 переведена индексом 3,83 согласно приложению № 3 к письму Минстроя России от 04.04.2018 г. № 13606-ХМ/09;

- стоимость обмерных и обследовательских работ определена применением Справочника базовых цен на обмерные работы и обследованные здания и сооружений (приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2016 г. № 270/пр), в уровень цен 1 квартала 2018 г. переведена индексом 3,83 согласно приложению № 3 к письму Минстроя России от 04.04.2018 г. № 13606-ХМ/09.

Для определения сметной стоимости использованы следующие сметные нормативы:

- МДС 81-35.2004 «Методика определения сметной 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 работы, монтажные и пусконаладочные работы, введенные в действие приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 09.02.2017 г. № 81/пр;

- МДС 81-33.2004 «Методические указания по определению величин 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 работы, включенные в сборники изменений и дополнений к ГЭСН-2001 (ФЕР-2001)»;

- МДС 81-25.2001 «Методические указания по определению величин 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) принят на основании Федерального закона Российской Федерации от 03.08.2018 г. № 303-ФЗ.

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

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, приведения объемов работ в соответствие с проектными решениями, учета ранее отсутствующих затрат, исключения необоснованно учтенных затрат (коэффициентов):

- откорректировано применение единичных расценок на разборку бетонной отмостки; устройство покрытий из искусственной травы, лотков пластиковых;

- уточнена стоимость оконных блоков, бетона для устройства отмостки, ограждений территории и площадок;

- приведены в соответствие с измененными проектными решениями состав и объемы работ по ремонту фасада (исключены затраты на устройство навесного вентилируемого фасада, учтены затраты на оштукатуривание и окраску фасада); отделке поверхности стен и потолков; разборке и устройству полов;

- приведены в соответствие с проектными решениями объемы работ по вертикальной планировке;

- уточнен расход пиломатериала для устройства обрешетки;

- учтены ранее не предусмотренные затраты на земляные работы при ремонте приямков;

- исключены дублирующие затраты на третью шпатлевку поверхности стен; исключены необоснованно учтенные: стоимость плодородного грунта для озеленения, затраты на гидроизоляцию лотков пластиковых;

- откорректированы затраты на погрузку и вывоз строительного мусора, излишнего грунта;

- произведена перегруппировка затрат (затраты на устройство ограждений исключены из локального сметного расчета на устройство малых архитектурных форм и учтены в отдельном локальном сметном расчете).

2.5.2. Сводный сметный расчет стоимости капитального ремонта откорректирован в части учета затрат на оплату за проведение проверки достоверности определения сметной стоимости; уточнения затрат на захоронение строительного мусора, авторский надзор.

2.5.3. Ведомости объемов работ приведены в соответствии с чертежами и спецификациями, представленными в проектной документации.

В результате внесенных изменений сметная стоимость снижена на 2078,44 тыс. руб., и одновременно увеличена на 3642,35 тыс. руб.

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

Наименование затрат	Сметная стоимость тыс. руб.		Изменения тыс. руб.		
	По первоначально	По откорректи-	(+)	(-)	Всего

	представленной сметной документации	рованной сметной документации			
Базисные цены 2000 г. (с НДС)					
Общая сметная стоимость в том числе:	12101,91	10934,88	501,27	1668,30	-1167,0
строительно-монтажных работ	11954,96	10718,73	432,07	1668,30	-1236,2
оборудования	-	-	-	-	
проектно-изыскательских работ	78,33	78,33	-	-	
прочих затрат	68,62	137,82	69,20	-	+69,2
Текущие цены 1 квартала 2019 г. (с НДС)					
Общая сметная стоимость в том числе:	87363,74	78927,65	3642,35	12078,44	-8436,0
строительно-монтажных работ	86553,90	77603,63	3128,17	12078,44	-8950,2
оборудования	-	-	-	-	
проектно-изыскательских работ	300,00	300,00	-	-	
прочих затрат	509,84	1024,02	514,18	-	+514,1

2.6. Сведения о превышении сметной стоимости строительства реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства над предполагаемой (предельной) стоимостью строительства, рассчитанной с использованием укрупненных нормативов цены строительства, либо о превышении цены строительства объектов аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществляться строительство:

не требуются.

3. ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОВЕРКИ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ.

3.1. Выводы о соответствии (несоответствии) расчетов, содержащих 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, подлежащим применению при определении сметной стоимости строительства реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, физическим объемам работ, конструктивным и организационно-технологическим и другим решениям, предусмотренным проектной документацией:

расчеты, содержащиеся в сметной документации, соответствуют сметным

физическим объемам работ, конструктивным, организационно-технологическим и другим решениям, предусмотренным проектной (рабочей) документацией.

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 требуются.

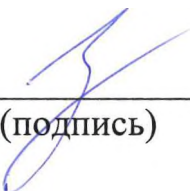
3.3. Выводы о соответствии (несоответствии) расчетов, содержащихся в сметной документации, физическим объемам работ, включенным в ведомость объемов работ или акт технического осмотра объекта капитального строительства и дефектную ведомость при проведении проверки сметной стоимости капитального ремонта:
не требуются.

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

сметная стоимость капитального ремонта здания МОБУ СОШ № 90 по адресу: Иркутская область, Чунский район, р.п. Чунский, ул. Мира, 31, (сады, крылец, отмостки, кровли, замена оконных и дверных заполнений, стены и потолков, полов), определена достоверно.

Начальник отдела по проверке достоверности сметной стоимости линейных объектов и специальных работ

(наименование должности)



(подпись)

И.А.Герашченкова

(Ф.И.О.)

Начальник отдела по проверке достоверности сметной стоимости объектов социальной сферы

(наименование должности)



(подпись)

С.А. Осипова

(Ф.И.О.)

Эксперты

заместитель начальника отдела по проверке достоверности сметной стоимости объектов социальной сферы



Е.А. Усманова

Заместитель начальника отдела
по проверке достоверности
сметной стоимости линейных
объектов и специальных работ

(наименование должности)



(подпись)

Е. И. Иванова

(Ф.И.О.)

Пронумеровано и прошито на
10 страницах
Директор ГАУИО «Ирэкспертиза»
Урнышев Д.И.

