




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

УТВЕРЖДАЮ



Заместитель директора  
ГАУИО «Ирэкспертиза»

  
В.К. Ананьева  
« 29 » ноября 2019 г.

**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ (ОТРИЦАТЕЛЬНОЕ) ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
(нужное подчеркнуть)

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

№ 

3	8	-	1	-	1	2	0	8	-	1	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(указывается номер заключения)

**Объект капитального строительства**

«Капитальный ремонт здания МОБУ «СОШ № 90» р. п. Чунский по  
адресу: Иркутская область, Чунский район, р. п. Чунский, ул. Мира, 31,  
(систем отопления, систем водоснабжения и канализации, систем  
энергообеспечения и электроснабжения, систем связи и сигнализации)»

(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 19.07.2019 г. № 122-П-2019 на проведение проверки достоверности определения сметной стоимости;

контракт на оказание экспертных услуг от 16.08.2019 г. № Дс-1213-1213/08.19 между Государственным автономным учреждением Иркутской области «Экспертиза в строительстве Иркутской области» и муниципальным общеобразовательным бюджетным учреждением «Средняя общеобразовательная школа № 90» р. п. Чунский; дополнительные соглашения от 17.10.2019 г. № 1, от 28.11.2019 г. № 2;

техническое задание (приложение № 1 к договору от 21.01.2019 г. № 53-19/12).

### 1.2. Сведения об объекте капитального строительства:

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

нежилое отдельностоящее двухэтажное здание из кирпича с пристроем и цокольным этажом, год постройки – 1951, общая полезная площадь – 3718,1 м<sup>2</sup>.

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

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 16.07.2019 г. № 111, выданная муниципальным общеобразовательным бюджетным учреждением «Средняя общеобразовательная школа № 90» р. п. Чунский.

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

Том	Обозначение	Наименование
		Технический паспорт на здание.

53-19/13-ОБ	Отчет по результатам обследования несущих и ограждающих конструкций здания МОБУ СОШ № 90 р. п. Чунский.
	Дефектная ведомость.
	Ведомости объемов работ.
	Программы пусконаладочных работ.
	Прайс-листы.
<i>Проектная (рабочая) документация</i>	
53-19/12-ВК	Водоснабжение и канализация.
53-19/12-ОВ	Отопление и вентиляция.
53-19/12-ЭМ	Силовое электрооборудование и электроосвещение.
53-19/12-НВК	Наружные сети водоснабжения и канализация.
53-19/12-ЭН	Наружное электроосвещение.

### 1.7. Сведения об источниках финансирования:

с использованием средств областного и местного бюджетов.

**1.8. Сведения о решении (письме) по объекту капитального строительства, предусмотренном подпунктами "з" и "з\_1" пункта 8 Положения о проведении проверки достоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, финансирование которых осуществляется с 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, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 мая 2009 г. N 427 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2009, N 21, ст.2576; 2012, N 29, ст.4124; 2013, N 23, ст.2927; N 39, ст.4992; 2014, N 14, ст.1627; N 40, ст.5434; 2015, N 39, ст.5404; 2016, N 29, ст.4814; N 36, ст.5418; N 48, ст.6764; 2017, N 5, ст.799):**

письмо муниципального казенного учреждения «Отдел образования администрации Чунского района» от 19.07.2019 г. № 852, подписанное начальником муниципального казенного учреждения «Отдел образования администрации Чунского района» Г.В. Немочкиной, подтверждающее предельную стоимость объекта «Капитальный ремонт здания МОБУ «СОШ № » р. п. Чунский по адресу: Иркутская область, Чунский район, р. п. Чунский, ул. Мира, 31, (систем отопления, систем водоснабжения и канализации, систем энергообеспечения и электроснабжения, систем связи и сигнализации)» (42729,97 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 01.07.2019 г.) с учетом НДС
Общая стоимость капитального ремонта в том числе:	6743,07 тыс. руб.	42729,97 тыс. руб.
строительно-монтажных работ	4610,07 тыс. руб.	33653,52 тыс. руб.
оборудования	1951,24 тыс. руб.	7219,57 тыс. руб.
проектно-изыскательских работ	78,33 тыс. руб.	300,00 тыс. руб.
прочих затрат	103,43 тыс. руб.	1556,88 тыс. руб.

### 2.2. Перечень представленной сметной документации.

Обозначение	Наименование
ССР	Сводный сметный расчет стоимости капитального ремонта.
ОС № 02-01 изм.1	Ремонтно-строительные работы.
ЛС № 02-01-01 изм.1	Водоснабжение и канализация.
ЛС № 02-01-02 изм.1	Автоматическая пожарная сигнализация.
ЛС № 02-01-03 изм.1	Охранная сигнализация.
ЛС № 02-01-04 изм.1	Часофикация.
ЛС № 02-01-05 изм.1	Силовое электрооборудование и электроосвещение.
ЛС № 02-01-06 изм.1	Отопление.
ЛС № 02-01-07 изм.1	Индивидуальный тепловой пункт.
ЛС № 02-01-08 изм.1	Видеонаблюдение.
ЛС № 02-01-09 изм.1	Структурированная кабельная система.
ЛС № 04-01 изм.1	Наружные сети водоснабжения.
ЛС № 05-01 изм.1	Наружное освещение.
ЛС № 07-01 изм.1	Пусконаладочные работы систем автоматической пожарной сигнализации.
ЛС № 07-02 изм.1	Пусконаладочные работы системы наружного освещения.
ЛС № 07-03 изм.1	Пусконаладочные работы системы силового электрооборудования.
ЛС № 07-04 доп.	Пусконаладочные работы теплового пункта.
Смета	Проектные работы (НДС не облагаются).

### 2.3. Информация об использованных сметных нормативах:

сметная стоимость определена базисно-индексным методом с использованием ФЕР-2001, ФЕРр-2001, ФЕРм-2001, ФЕРп-2001, ФССЦ-2001, ФССЦпг-2001 (в редакции 2017 г.);

для пересчета базисной сметной стоимости в текущий уровень цен (на 01.07.2019 г.) приняты индексы на строительно-монтажные работы – 7,30, пусконаладочные работы – 16,58, согласно приложению к письму Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 10.04.2019 г. № 12661-ДВ/09; на прочие работы и затраты – 7,50, оборудование – 3,70, согласно приложениям №№ 3, 4 к письму Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 04.06.2019 г. № 20003-ДВ/09;

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 связи» (приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 28.05.2010 г. № 260); в уровень цен 1 квартала 2018 г. переведены индексом 3,83, согласно приложению № 3 к письму Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 04.04.2018 г. № 13606-ХМ/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;

- 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 положений письма Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Российской Федерации от 18.11.2004 г. № АП-5536/01 и 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:**  
не требуется.

**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, применения поправочных коэффициентов к единичным расценкам, уточнения стоимости материальных ресурсов, уточнения объемов работ в соответствии с проектными решениями, уточнения величин накладных расходов и сметной

прибыли, учета упущенных затрат, исключения необоснованно учтенных затрат, перегруппировки затрат:

- уточнено применение единичных расценок на прокладку трубопроводов пожарного водопровода, установку пластинчатых теплообменников, конвекторов отопления, утепление горловин емкостей РГС;

- откорректировано начисление коэффициентов на ремонтно-строительные работы, определяемые по единичным расценкам, включенным в сборники ФЕР-2001 (аналогичные технологическим процессам в новом строительстве);

- уточнена стоимость фланцев трубопроводных;

- приведены в соответствие с проектными решениями объемы работ по установке трубопроводной арматуры, стальных радиаторов, прокладке кабельных каналов, монтажу автоматических выключателей, изоляции трубопроводов отопления, устройству и тепловой изоляции горловин емкостей РГС;

- уточнены величины накладных расходов по отдельным локальным сметным расчетам (определены в соответствии с МДС 81-33.2004 вместо необоснованно учтенных по МДС 81-34.2004); учтены упущенные по отдельным позициям коэффициенты 0,9 к нормативам накладных расходов и 0,85 к нормативам сметной прибыли (при определении сметной стоимости ремонтных работ, аналогичных технологическим процессам в новом строительстве, с использованием ФЕР-2001);

- учтены упущенные затраты на установку противопожарных муфт, распределительных коробок, присоединение к зажимам жил кабелей, обмазочную гидроизоляцию горловин емкостей РГС, пусконаладочные работы теплового пункта;

- исключены необоснованно учтенные затраты на устройство систем вентиляции с пробивкой проемов и отверстий в несущих конструкциях и пусконаладочные работы системы вентиляции (письмо муниципального казенного учреждения «Отдел образования администрации Чунского района» от 16.10.2019 г. № 1274); дублирующие затраты на прокладку трубопроводов, установку трубопроводной арматуры, монтаж отдельных элементов электронных табло, дублирующая стоимость грязевиков и радиаторных кронштейнов;

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

2.5.2. Сводный сметный расчет стоимости капитального ремонта откорректирован в части учета упущенных затрат на оплату за проведение проверки достоверности определения сметной стоимости.

2.5.3. Сметной стоимостью не учтены затраты на строительство временных зданий и сооружений, дополнительные затраты при производстве ремонтно-строительных работ в зимнее время (письмо МОБУ «СОШ № 90» р. п. Чунский от 21.06.2019 г. № 109).

В результате внесенных изменений сметная стоимость снижена на 14550,56 тыс. руб. и одновременно увеличена на 592,81 тыс. руб.

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

№ п/п	Наименование затрат	Сметная стоимость тыс. руб.		Изменения тыс. руб.		
		По первоначально представленной сметной документации	По откорректированной сметной документации	(+)	(-)	Всего
Базисные цены 2000 г. (с НДС)						
1.	Общая сметная стоимость в том числе:	6743,07	4475,48	95,58	2363,17	-2267,59
1.1.	строительно-монтажных работ	4610,07	3301,50	57,14	1365,71	-1308,57
1.2.	оборудования	1951,24	1061,53	35,84	925,55	-889,71
1.3.	проектно-изыскательских работ	78,33	78,33	-	-	-
1.4.	прочих затрат	103,43	34,12	2,60	71,91	-69,31
Текущие цены 2 квартал 2019 г. (с НДС)						
2.	Общая сметная стоимость в том числе:	42729,97	28772,22	592,81	14550,56	-13957,75
2.1.	строительно-монтажных работ	33653,52	24100,94	417,13	9969,71	-9552,58
2.2.	оборудования	7219,57	3927,66	132,62	3424,53	-3291,91
2.3.	проектно-изыскательских работ	300,00	300,00	-	-	-
2.4.	прочих затрат	1556,88	443,62	43,06	1156,32	-1113,26

**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 осуществлять строительство:**

не требуются.

### 3. ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОВЕРКИ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ.

**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 (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 объекта капитального строительства «Капитальный ремонт здания МОБУ «СОШ № 90» р. п. Чунский по адресу: Иркутская область, Чунский район, р. п. Чунский, ул. Мира, 31, (систем отопления, систем водоснабжения и канализации, систем энергообеспечения и электроснабжения, систем связи и сигнализации)», определена достоверно.

Заместитель директора  
(наименование должности)

  
(подпись)

Н.А. Ершова  
(Ф.И.О.)

Начальник отдела по проверке достоверности сметной стоимости объектов коммунальной инфраструктуры и специальных работ  
(наименование должности)

  
(подпись)

Т.К. Праслова  
(Ф.И.О.)

Эксперты

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

(наименование должности)



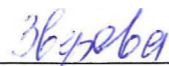
(подпись)

Е.И. Иванова

(Ф.И.О.)

Главный специалист отдела по  
проверке достоверности  
сметной стоимости объектов  
коммунальной инфраструктуры  
и специальных работ

(наименование должности)



(подпись)

О.П. Зверева

(Ф.И.О.)



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

УТВЕРЖДАЮ



Заместитель директора  
ГАУИО «Ирэкспертиза»

*В.К. Ананьева*

В.К. Ананьева

«29» ноября 2019 г.

**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ (ОТРИЦАТЕЛЬНОЕ) ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
(нужное подчеркнуть)

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

№ 

3	8	-	1	-	1	2	0	8	-	1	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(указывается номер заключения)

**Объект капитального строительства**

«Капитальный ремонт здания МОБУ «СОШ № 90» р. п. Чунский по адресу: Иркутская область, Чунский район, р. п. Чунский, ул. Мира, 31, (систем отопления, систем водоснабжения и канализации, систем энергообеспечения и электроснабжения, систем связи и сигнализации)»  
(наименование, почтовый (строительный) адрес объекта (этапа) капитального строительства)

Пронумеровано и прошито на

10 страниц

Заместитель директора

ГАУИО «Ирэкспертиза»

В.К. Ананьева

