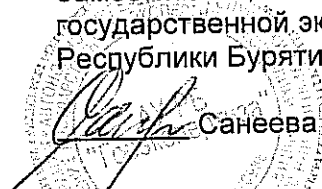




**АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ  
«УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
ЭКСПЕРТИЗЫ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ»  
АУ РБ «ГОСЭКСПЕРТИЗА»**

УТВЕРЖДАЮ

Заместитель начальника Управления  
государственной экспертизы  
Республики Бурятия

  
Санеева Людмила Юндуновна

30 апреля 2018 г.

**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**№ 03-1-0134/95(2017)-18**

**Объект капитального строительства**

Проверка достоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства

Наименование: «Многоквартирный жилой комплекс «Молодежный» со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Трубачеева в г. Улан-Удэ. 3-й этап строительства. Блоки А, Б».

Почтовый (строительный) адрес объекта: г. Улан-Удэ, Октябрьский район, ул. Трубачеева.

## 1. Общие положения

### 1.1. Сведения об основании для проведения проверки сметной стоимости:

Перечень поданных документов:

- а) заявление о проведении достоверности проверки определения сметной стоимости от 22 января 2018 г. № 3-2-42;
- б) проектная документация на объект капитального строительства;
- в) копия задания на проектирование;
- д) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий № 03-1-1-3-0095-17 от 14 декабря 2017 г.

Договор на проведение проверки достоверности определения сметной стоимости от 23 января 2018 г. № 16.

### 1.2. Сведения об объекте капитального строительства:

Наименование объекта: «Многоквартирный жилой комплекс «Молодежный» со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Трубочеева в г. Улан-Удэ. 3-й этап строительства. Блоки А, Б».

Адрес объекта: г. Улан-Удэ, Октябрьский район, ул. Трубочеева.

Функциональное назначение объекта: многоквартирный жилой дом.

Технико-экономические показатели:

Наименование показателей	Показатель		
	Блок А	Блок Б	Всего 3 этап
1	2	3	4
Площадь застройки, м <sup>2</sup>	373,1	472,3	845,4
Площадь жилого здания, м <sup>2</sup> , в т. ч.:	3219,2	4575,3	7794,5
- без подвала	2907,6	4229,0	7136,6
Общая площадь квартир, м <sup>2</sup>	2008,1	2867,8	4875,9
Общая площадь помещений жилого здания, м <sup>2</sup>	2373,6	3913,4	6287,0
Общая площадь нежилых помещений, м <sup>2</sup>	90,2	263,5	353,7
Количество этажей, в т. ч.:	11	14	11, 14
- ниже отм. 0,000	1	1	1
- надземных жилых	9	12	9, 12
- технический на отм. +25,200, +33,600	1	1	1
Строительный объем, м <sup>3</sup> , в т. ч. ниже отм. 0,000	9704,4 894,1	14682,8 1004,9	24387,2 1899,0
Количество квартир	45	57	102

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

Проектная организация: ООО «Архитектурная студия»,

- местонахождение: 670045, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Октябрьская, д. 33.

Свидетельство о допуске на выполнение проектных работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 019-2009-1020300977883-П-52, выданное 01.06.2011 г. СРО Некоммерческое партнерство «Байкальское общество архитекторов и инженеров», г. Иркутск.

Изыскательские организации: ООО «Бурятгеопроект»,

- местонахождение: 670034, г. Улан-Удэ, ул. Пушкина, 23.

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства СРО-И-024-14012010-00161, выданное 17.04.2012 г. СРО Некоммерческое партнерство «Байкальское региональное объединение изыскателей», г. Иркутск.

#### **1.4. Сведения о заявителе:**

Заявитель: АО «Ипотечная корпорация»,

- местонахождение: 670000, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Профсоюзная, д. 35.

Застройщик: АО «Ипотечная корпорация»,

- местонахождение: 670000, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Профсоюзная, д. 35.

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

- Нет.

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

Проектная документация объекта «Многоквартирный жилой комплекс «Молодежный» со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Трубочеева в г. Улан-Удэ. 3-й этап строительства. Блоки А, Б» разработана в 2015 году. Шифр 08-15.

Перечень рассмотренных разделов проектной документации:

Раздел 1 "Пояснительная записка".

Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка".

Раздел 3 "Архитектурные решения".

Раздел 4 "Конструктивные и объемно-планировочные решения".

Раздел 5 "Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений" из следующих подразделов:

а) подраздел "Система электроснабжения";

б) подраздел "Система водоснабжения";

в) подраздел "Система водоотведения";

г) подраздел "Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети";

д) подраздел "Сети связи".

Раздел 6 "Проект организации строительства".

Раздел 8 "Перечень мероприятий по охране окружающей среды".

Раздел 9 "Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности".

Раздел 10 "Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов".

Раздел 10.1 "Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства".

Раздел 11.1 "Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов".

Раздел 11.2 "Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома".

Раздел 11 "Смета на строительство объектов капитального строительства".

#### **1.6. Сведения об источниках финансирования:**

Собственные средства.

1.7. 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);

Письма АО «Ипотечная корпорация Республики Бурятия» от 23.05.2018 г. № 3-2-273.

## 2. Описание смет на строительство (реконструкцию, капитальный ремонт)

### 2.1. Сведения об общей стоимости объекта строительства:

- Сметная стоимость определена базисно-индексным методом:

а) в базовом уровне цен 2001 г. (на 01.01.2000 г.) без НДС:

Строительно-монтажные работы	21 438,26	тыс. руб.
Оборудование	1 635,74	тыс. руб.
Прочие затраты	938,27	тыс. руб.
Всего:	24 012,27	тыс. руб.

а) в текущем уровне цен на 4 квартал 2017 г. с учетом НДС 18 %:

Строительно-монтажные работы	184 669,18	тыс. руб.
Оборудование	7 855,80	тыс. руб.
Прочие затраты	7 787,49	тыс. руб.
Всего:	200 312,47	тыс. руб.

### 2.2. Перечень представленной сметной документации:

Сводный, объектные и локальный сметные расчеты.

### 2.3. Информация об использованных сметных нормативах:

Сметная документация составлена в соответствии МДС 81-35.2004 «Методика определения стоимости строительной продукции на территории РФ» по федеральным единичным расценкам на строительные, монтажные работы – ФЕР-2001, сборникам сметных цен на материалы, изделия и конструкции (в редакции 2017 г.). Индексы пересчета в текущий уровень цен приняты на 4 квартал 2017 года согласно письму Министерства строительства и ЖКХ Российской Федерации от 26.12.2017 г. № 49127-ХМ/09:

- строительно-монтажные работы	- 7,3;
- оборудование	- 4,07;
- пусконаладочные работы	- 15,49;
- прочие затраты	- 7,69.

Накладные расходы определены от фонда заработной платы по видам строительно-монтажных работ на основании МДС 81-33.2004 «Методические указания по определению величины накладных расходов в строительстве».

Сметная прибыль определена от фонда заработной платы по видам строительно-монтажных работ на основании МДС 81-25.2001 «Методические указания по определению величины сметной прибыли в строительстве» с учетом положений письма Федерального агентства по строительству и ЖКХ от 18.11.2005 г. № АП-5536/06.

Затраты на временные здания и сооружения приняты в размере 1,1 % на основании ГСН 81-05-01-2001 «Сборник сметных норм затрат на строительство временных зданий и сооружений».

Дополнительные затраты при производстве работ в зимнее время приняты в размере 2,2 % \* 1,7 на основании ГСН 81-05-02-2007 «Сборник сметных норм дополнительных затрат при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время».

Строительный контроль принят в размере 2,14 % на основании постановления Правительства РФ от 21.06.2010 г. № 468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства».

Резерв средств на непредвиденные работы и затраты в размере 2 % от СМР на основании МДС 81-35.2004 «Методика определения стоимости строительной продукции на территории РФ».

Сумма средств по уплате налога на добавленную стоимость в размере 18 % принята на основании Закона Российской Федерации от 07.07.2004 г. № 117-ФЗ.

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

- Нет.

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

2.5.1. В процессе проведения экспертизы проектировщиком внесены оперативные изменения в проектную документацию, в т. ч.:

- первоначально представленная сметная стоимость объекта составляла в текущем уровне цен на 4 квартал 2017 г. – 212 702,49 тыс. руб.;

- сметная документация по форме предоставления приведена в соответствие действующим нормативам в области сметного нормирования и ценообразования, составлена в соответствии МДС 81-35.2004 «Методика определения стоимости строительной продукции на территории РФ» по федеральным единичным расценкам на строительные, монтажные работы – ФЕР-2001, сборникам сметных цен на материалы, изделия и конструкции (в редакции 2017 г.).

2.5.2. Локальные сметные расчеты откорректированы в части применения единичных расценок, соответствующих технологическим процессам, уточнения объемов работ в соответствии с проектом.

**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:**

- Нет.

### 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:**

- Сметная документация соответствует сметным нормативам, внесенным в федеральный реестр сметных нормативов, физическим объемам работ, конструктивным, организационно-технологическим и другим решениям, предусмотренным проектной 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:**

- Нет.

**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:**

- Нет.

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

Сметная стоимость объекта «Многоквартирный жилой комплекс «Молодежный» со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Трубочеева в г. Улан-Удэ. 3-й этап строительства. Блоки А, Б» определена достоверно.

Эксперт - 2.1.3,  
заместитель начальника Управления -  
руководитель группы  
внештатных экспертов (I-IV)



Санеева Людмила Юндуновна

Эксперт - 2.1.4,  
главный специалист  
по сметной документации и организации  
строительства (1-3)



Тимофеева Людмила Савельевна