



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

УТВЕРЖДАЮ

Директор
ГАУИО «Ирэкспертиза»

Д.И. Урнышев

«27» декабря 2018 г.



ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ (ОТРИЦАТЕЛЬНОЕ) ЗАКЛЮЧЕНИЕ

(нужное подчеркнуть)

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

№

3	8	-	1	-	1	1	6	6	-	1	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(указывается номер заключения)

Объект капитального строительства

«Капитальный ремонт здания Муниципального казенного
образовательного учреждения «Мамская средняя общеобразовательная
школа» по адресу: Иркутская область, Мамско-Чуйский район, р. п. Мама,
ул. Победы, № 10»

(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 «АЗИЯ СТРОЙ» от 12.09.2018 г. № 33 на проведение проверки достоверности определения сметной стоимости;

контракт на оказание экспертных услуг от 26.09.2018 г. № Дс-1551-1551/09.18 между Государственным автономным учреждением Иркутской области «Экспертиза в строительстве Иркутской области» и Муниципальным казенным общеобразовательным учреждением «Мамская средняя общеобразовательная школа», дополнительное соглашение от 15.11.2018 г. № 1;

задание на проектирование, утвержденное директором МКОУ «Мамская СОШ» 22.05.2018 г.

1.2. Сведения об объекте капитального строительства:

почтовый (строительный) адрес: Иркутская область, Мамско-Чуйский район, р. п. Мама, ул. Победы, № 10;

здание кирпичное четырехэтажное, год постройки – 1982, общая площадь – 7134,3 м² (по данным технического паспорта).

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

общество с ограниченной ответственностью «АЗИЯ СТРОЙ»;

место нахождения: 664005, г. Иркутск, ул. Гоголя, д. 27.

1.4. Сведения о заявителе:

общество с ограниченной ответственностью «АЗИЯ СТРОЙ»;

место нахождения: 664005, г. Иркутск, ул. Гоголя, д. 27.

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

доверенность от 20.08.2018 г. № 84/03, выданная муниципальным казенным общеобразовательным учреждением «Мамская средняя общеобразовательная школа».

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

Том	Обозначение	Наименование
		Технический паспорт на здание.
		Акт визуального обследования здания МКОУ «Мамская СОШ» от 25.06.2018 г.
		Дефектные ведомости.
		Ведомости объемов работ.
		Программы пусконаладочных работ.

		Прайс-листы.
		<i>Проектная документация</i>
Том 1	АС-2018-03-ПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка.
Том 3	АС-2018-03-АР	Раздел 3. Архитектурные решения.
Том 5.1	АС-2018-03-ИОС 1	Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений. Подраздел 5.1. Электроосвещение и электрооборудование.
Том 5.2,5.3	АС-2018-03-ИОС 2, 3	Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений. Подраздел 5.2. Внутренняя система водоснабжения. Подраздел 5.3. Внутренняя система водоотведения.
Том 5.4	АС-2018-03-ИОС 4	Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений. Подраздел 5.4. Отопление, вентиляция.

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 администрации Мамско-Чуйского района от 10.04.2018 г. № 01-19/1207, подписанное мэром А.Б.Сергеем, подтверждающее предельную стоимость объекта «Капитальный ремонт здания Муниципального казенного образовательного учреждения «Мамская средняя общеобразовательная школа» по адресу: Иркутская область, Мамско-Чуйский район, р. п. Мама, ул. Победы, № 10» (92723,51 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 01.07.2018 г.) с учетом НДС
Общая сметная стоимость капитального ремонта в том числе:	13685,05 тыс. руб.	92723,51 тыс. руб.
строительно-монтажных работ	13185,80 тыс. руб.	90891,90 тыс. руб.
оборудования	325,80 тыс. руб.	1140,53 тыс. руб.
проектно-изыскательских работ	169,30 тыс. руб.	664,25 тыс. руб.
прочих затрат	4,15 тыс. руб.	26,83 тыс. руб.

2.2. Перечень представленной сметной документации.

Обозначение	Наименование
ССР	Сводный сметный расчет стоимости капитального ремонта.
ОСР № 02-01 изм.1	Капитальный ремонт здания школы.
ЛС № 02-01-01 изм.1	Общестроительные работы.
ЛС № 02-01-02 изм.1	Водоснабжение и водоотведение.
ЛС № 02-01-03 изм.1	Отопление.
ЛС № 02-01-04 изм.1	Вентиляция и кондиционирование.
ЛС № 02-01-05 изм.1	Индивидуальный тепловой пункт.
ЛС № 02-01-06 изм.1	Внутреннее электроснабжение.
ЛС № 07-01-01	Пусконаладочные работы ОВ.
ЛС № 07-01-02	Пусконаладочные работы электроснабжения.
ЛС № 07-01-03	Пусконаладочные работы ИТП.
Смета № 1	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 01.07.2018 г.) приняты индексы согласно приложениям №№ 1, 2, 3 к письму Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 07.06.2018 г. № 24818-ХМ/09: на строительно-монтажные работы – 7,01; пусконаладочные работы – 15,90; прочие работы и затраты – 7,19; оборудование – 3,56.

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 09.02.2017 г. № 81/пр;

- МДС 81-34.2004 «Методические указания по определению величины накладных расходов в строительстве, осуществляемом в районах Крайнего Севера и местностях, приравненных к ним» (приложения №№ 4, 5), введенные в действие постановлением Госстроя России от 12.01.2004 г. № 5, 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)»;

- ГСНр 81-05-01-2001 «Сборник сметных норм затрат на строительство временных зданий и сооружений при производстве ремонтно-строительных работ», введенный в действие с 15.05.2001 г. постановлением Госстроя России от 07.05.01 № 46;

- ГСНр 81-05-02-2001 «Сборник сметных норм затрат дополнительных затрат при производстве ремонтно-строительных работ в зимнее время», введенный в действие с 01.06.2001 г. постановлением Госстроя России от 19.06.01 № 61.

стоимость проектных работ рассчитана с использованием справочника 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);

налог на добавленную стоимость (НДС) начислен на основании Федерального закона Российской Федерации от 07.07.2003 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:

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, уточнения стоимости материальных ресурсов, уточнения объемов работ в соответствии с проектными решениями, учета упущенных затрат, исключения необоснованно учтенных затрат, перегруппировки затрат:

- затраты на разборку бетонной отмостки определены по таблице ФЕР 27-03-008-05, устройство бетонной отмостки по таблице ФЕР 06-01-001-01, ремонт стяжки полов по таблице ФЕРр57-10-3, утепление стен пенополистиролом по таблице ФЕР 26-01-036-01, устройство сантехнических перегородок по таблице ФЕР 10-04-014-01, смену прямых звеньев водосточных труб по таблице ФЕРр 58-10-2, устройство железобетонных крылец по таблице ФЕР 06-01-004-06, установку раковин по таблице ФЕР 17-01-005-04, установку фонтанчиков питьевых по таблице ФЕР 17-01-006-01, установку воздухоотводчиков по таблице ФЕР 18-06-003-10 и др.;

- уточнена стоимость фасадных кассет, профлиста, оконных блоков, сантехнических перегородок, вентилях, унитазов, раковин, смесителей, трапов, вентиляторов, пункта распределительного, розеток и выключателей, светильников, труб водогазопроводных и др. (в соответствии с техническими характеристиками, приведенными в проектной документации);

- уточнены транспортные расходы на материалы, изделия и конструкции (приняты по ФССЦпг-03-21, в соответствии с классами груза);

- приведены в соответствие с проектными решениями объемы демонтажных работ, объемы работ по ремонту полов, отделке фасада, внутренним отделочным работам, устройству кровли, отмостки, установке вентилях, кранов пожарных, фасонных частей канализационных труб, теплообменника, приточных установок, прокладке трубопроводов канализации, воздухопроводов, кабеля электроснабжения;

- исключены необоснованно учтенные затраты на разборку бетонных полов в подвале, гидроструйную очистку стен, очистку поверхностей полов сжатым воздухом, установку муфтовой арматуры при прокладке трубопроводов водоснабжения и отопления, устройство подвесных тумб под вытяжные шкафы; дублирующие затраты на ремонт бетонных полов, устройство металлической обрешетки под кровлю в тамбуре; дублирующая стоимость клея плиточного, клеящего огнезащитного состава Плазас;

- учтены упущенные затраты на отделку внутренних и наружных оконных и дверных откосов, устройство подоконной доски, смену водосточных воронок и колен;

- стоимость автоматических выключателей, пункта распределительного отнесена к затратам по статье «оборудование» (вместо первоначально учтенной по статье «материалы»).

2.5.2. Сводный сметный расчет стоимости капитального ремонта откорректирован в части уточнения дополнительных затрат при производстве работ в зимнее время, затрат на проектные работы и оплату за проведение проверки достоверности определения сметной стоимости; учета упущенных затрат на пусконаладочные работы и утилизацию строительного мусора.

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 25523,39 тыс. руб. и одновременно увеличена на 2651,12 тыс. руб.

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

№ п/п	Наименование затрат	По первоначально представленной сметной документации	По откорректированной сметной документации	(+)	(-)	Всего
Базисные цены 2000 г. (с НДС)						
1.	Общая сметная стоимость в том числе:	13685,05	10343,54	379,74	3721,25	-3341,51
1.1.	строительно-монтажных работ	13185,80	9749,79	246,81	3682,82	-3436,01
1.2.	оборудования	325,80	315,59	-	10,21	-10,21
1.3.	проектно-изыскательских работ	169,30	141,08	-	28,22	-28,22
1.4.	прочих затрат	4,15	137,08	132,93	-	+132,93
Текущие цены 2 квартала 2018 г. (с НДС)						
2.	Общая сметная стоимость в том числе:	92723,51	69851,24	2651,12	25523,39	-22872,27
2.1.	строительно-монтажных работ	90891,90	67206,91	1701,32	25386,31	-23684,99
2.2.	оборудования	1140,53	1104,78	-	35,75	-35,75
2.3.	проектно-изыскательских работ	664,25	562,92	-	101,33	-101,33
2.4.	прочих затрат	26,83	976,63	949,80	-	+949,80

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 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:

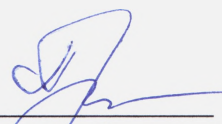
сметная стоимость объекта капитального строительства по проектной документации «Капитальный ремонт здания Муниципального казенного образовательного учреждения «Мамская средняя общеобразовательная школа» по адресу: Иркутская область, Мамско-Чуйский район, р. п. Мама, ул. Победы, № 10», определена достоверно.

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)

Н.В. Малыгина

(Ф.И.О.)

