

АДМИНИСТРАЦИЯ КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ
«УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ
И РЕЗУЛЬТАТОВ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ»**



Ивлев О.А.Ивлев

« 26 » августа 2016г.

ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ

№

4	2	-	1	-	1	-	4	-	0	1	2	8	-	1	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Объект капитального строительства: Жилой дом №3 по ул.Космонавтов в г. Полысаево.

Объект экспертизы: достоверность определения сметной стоимости строительства

1. Общие положения

1.1. Основания для проведения государственной экспертизы

1.1.1. Заявление - заказ ООО «Полысаевское строительное управление» от 01.07.2016 №163.

1.1.2. Договор об оказании услуг на проведение государственной экспертизы от 08.07.2016г. №115.

1.2. Идентификационные сведения об объекте капитального строительства

1.2.1. Наименование объекта: Жилой дом №3 по ул.Космонавтов г.Полысаево Кемеровской области.

1.2.2. Техничко-экономические характеристики объекта капитального строительства: 3-этажный крупнопанельный 1-секционный 18-квартирный жилой дом с устойчивостью к проявлению сейсмических воздействий интенсивностью 7 баллов.

Наименование	Ед. изм.	Показатели
Этажность	этаж	3
Число квартир:		18
- однокомнатных	шт.	6
- трёхкомнатных		12
Площадь земельного участка в границах отвода	м ²	1928,0
Площадь земельного участка в границах благоустройства	м ²	1855,0
Площадь застройки	м ²	485,7
Площадь квартир (без учета балконов, лоджий, веранд и террас)	м ²	1069,97
Жилая площадь квартир	м ²	643,38
Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	м ²	1079,69
Общая площадь здания	м ²	1320,95
Коэффициент отношения жилой площади к общей площади квартир	К	0,59
Строительный объём, в том числе: ниже 0.00	м ³	6289,71 1070,3
Продолжительность строительства	мес.	6,5

1.2.3. ООО «Полысаевским строительным управлением» г.Полысаево Кемеровской области получено положительное заключение государственной экспертизы от 26.08.16г. №42-1-1-3-0127-16 на проектную документацию по объекту «Жилой дом №3 по ул.Космонавтов, г.Полысаево, Кемеровской области».

1.3. Сведения о лицах, осуществивших подготовку проектной документации

1.3.1. Генеральный проектировщик объекта, наличие лицензии на выполнение проектных работ:

- ГП КО «Облстройпроект» г. Новокузнецк. Свидетельство о допуске к видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 22.12.2014г. №ПНЦ 080012/6, выданное некоммерческим партнерством «СРО «Кузбасский проектно-научный центр», г.Новокузнецк, решение Правления НП «СРО» «Кузбасский проектно-научный центр» протокол №85 от 19.12.2014г.;

1.3.2. Изыскательская организация, наличие лицензии на выполнение изыскательских работ:

- ООО «НООСТРОЙ», г. Кемерово. Свидетельство о допуске к работам по выполнению инженерных изысканий, которые оказывают влияние на безопасность

объектов капитального строительства (регистрационный номер №01-И-№0534-3 от 13.11.2012г.), выдан Некоммерческим партнерством содействия развитию инженерно-изыскательской отрасли «Ассоциация Инженерные изыскания в строительстве» («АИИС») (регистрационный номер СРО-И-001-28042009).

1.4. Идентификационные сведения о заявителе

ООО «Полысаевское строительное управление» 652560 Кемеровская область, г.Полысаево, ул. Космонавтов, 44.

1.5. Идентификационные сведения о застройщике

ООО «Полысаевское строительное управление» 652560 Кемеровская область, г.Полысаево, ул. Космонавтов, 44.

1.6. Сведения о составе представленной проектной документации

Проектная документация по объекту, разработанному ООО «ГП КО «Облстройпроект», г.Новокузнецк (шифр: 404-426/0-3), представлена в составе:

- Пояснительная записка, разделы 1, 2, 3, 4, 5, 10, 10(1), 11(2), 12.1, ПЗ;
- том 1 раздел 2. «Схема планировочной организации земельного участка, ПЗУ;
- том 1 раздел 3. «Архитектурные решения», АР;
- том 1 раздел 4. «Конструктивные и объемно-планировочные решения», КР;
- том 1 раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»:
 - Подраздел 1 «Система электроснабжения», ИОС.1;
 - Подраздел 2 «Система водоснабжения», ИОС2;
 - Подраздел 3 «Система водоотведения», ИОС3;
 - Подраздел 4 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети», ИОС4;
 - Подраздел 5 «Сети связи», ИОС5;
- раздел 6 «Проект организации строительства», ПОС;
- Уплотнение грунтов основания (ООО «Новострой», Кемерово 2016).

1.7. Источники финансирования

Областной и местный бюджеты.

1.8. Сведения о нормативном правовом акте Правительства Российской Федерации либо решении главного распорядителя средств федерального бюджета о подготовке и реализации бюджетных инвестиций в данный объект капитального строительства

Региональная программа «Переселение граждан из многоквартирных домов, признанных до 1 января 2012г. в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу» на 2013 ÷ 2017 годы.

2. Описание сметной документации

2.1. Сведения об общей стоимости объекта строительства в ценах, предусмотренных действующей сметно-нормативной базой

В соответствии с представленным сводным сметным расчетом общая сметная стоимость строительства составляет:

по состоянию на 01.2000г. без учета НДС, (тыс.руб.):

№/№	Наименование	СМР	Оборудование	Прочие затраты	Всего	Стоимость 1 м ² общей площади квартир
1	Жилой дом	8716,55	247,62	617,11	9581,28	8,95
2	Внеплощадочные инженерные сети, благоустройство и затраты не относящиеся на стоимость 1м ² общей площади квартир	88,11	-	25,21	113,32	
3	ВСЕГО по смете	8804,66	247,62	642,32	9694,60	

в т.ч. стоимость проектно-изыскательских работ – 232,78 тыс.руб. без учета НДС;

по состоянию на 05.2016г. с учетом НДС, (тыс.руб.):

№/№	Наименование	СМР	Оборудование	Прочие затраты	Всего	Стоимость 1 м ² общей площади квартир
1	Жилой дом	70385,86	970,66	3163,24	74519,76	69,65
2	Внеплощадочные инженерные сети, благоустройство и затраты не относящиеся на стоимость 1м ² общей площади квартир	727,81	-	173,51	901,32	
3	ВСЕГО по смете	71113,67	970,66	3336,75	75421,08	

в т.ч. стоимость проектно-изыскательских работ – 913,50 тыс.руб. без учета НДС.

Сметная стоимость строительства включает следующие затраты по главам сводного сметного расчета:

- основные объекты строительства: 3-х этажный 18 квартирный крупнопанельный жилой дом №3;
- объекты энергетического хозяйства: электроснабжение 0,4кВ внутри и за границей территории;
- объекты транспортного хозяйства и связи: проезды;
- наружные сети и сооружения водоснабжения, канализации и газоснабжения: водопровода, канализации, теплотрассы внутри и за границей территории;
- благоустройство и озеленение территории: вертикальная планировка, тротуары, отмостка, площадки, малые формы, ограда индивидуальная, озеленение, бетонная площадка за границей территории;
- временные здания и сооружения: временные здания и сооружения;
- прочие работы и затраты: затраты при производстве работ в зимнее время, затраты на технологическое присоединение;
- содержание службы заказчика, строительный контроль: строительный контроль;
- проектные и изыскательские работы: проектные и изыскательские работы, экспертиза проекта;
- резерв средств на непредвиденные работы и затраты;
- налог на добавленную стоимость.

2.2. Перечень представленной сметной документации

- том V, раздел 11: сводный сметный расчет стоимости строительства, объектные и локальные сметные расчеты, прайс-листы.

2.3. Информация об использованных сметных нормативах, а также примененных индексах для перевода сметной стоимости из базисного уровня цен в текущий уровень цен

Сметная документация составлена в соответствии с Методикой определения стоимости строительной продукции МДС 81-35.2004, принятой постановлением Госстроя России от 05.03.2004г. №15/1.

Сметная стоимость строительства определена по данным объектов-аналогов и территориальным сборникам, привязанным к местным условиям строительства Кемеровской области по состоянию на 01.2000г. (редакция 2014г.).

Пересчет базисных цен в текущий уровень выполнен базисно-индексным методом с применением индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ для бюджетного финансирования по состоянию на 05.2016г. (протокол 05И/2016 утвержден 13.05.2016г.):

- оплата труда	- 20,634
- материалы	- 6,096
- экспл.машин и механизмов	- 5,901
- оборудование	- 3,92
- прочие затраты	- 7,41

Сметная документация выполнена с использованием программного комплекса «АВС-4».

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

- в главе 1 сводного сметного расчета учтены затраты на вынос существующих сети водопровода и сети связи, попадающих в зону строительства;

- в главе 4 сводного сметного расчета исключены затраты на строительство сетей электроснабжения 0,4кВ, так как сетевая организация берет данные обязательства на себя, согласно данным ТУ;

- в главе 5 сводного сметного расчета учтены затраты на устройство сетей связи ранее не учтенные;

- в главе 12 сводного сметного расчета откорректированы затраты на экспертизу проекта (учтены по фактическим данным);

- объемы работ в локальных расчетах приведены в соответствие с графической частью проекта, исключены затраты на уплотнение грунтов основания, предусмотрена замена грунта на уплотненный щебень;

- локальные сметы откорректированы в соответствии с принятыми проектными решениями, исключены арифметические ошибки.

Результаты корректировки приведены в таблице:

Наименование	Сметная стоимость по состоянию на 05.2016г., тыс. руб. (с НДС)				
	Первоначальная	Откорректированная	Изменение		
			(+)	(-)	Всего
Строительно-монтажные работы	71113,67	66059,63		5054,04	-5054,04
Оборудование	970,66	970,63		0,03	-0,03
Прочие работы	3336,75	3052,73		284,02	-284,02
Итого:	75421,08	70082,99	-	-5338,09	-5338,09

3. Выводы по результатам проверки сметной стоимости

3.1. Выводы о соответствии (несоответствии) расчетов, содержащихся в сметной документации, сметным нормативам, внесенным в федеральный реестр сметных нормативов, подлежащих применению при определении сметной стоимости объектов капитального строительства, физическим объемам работ, конструктивным, организационно-технологическим и другим решениям, предусмотренных проектной документацией

В результате корректировки сметной документации в процессе экспертизы общая сметная стоимость строительства в текущем уровне цен снизилась на 5338,09 тыс.руб. по отношению к первоначально заявленной.

После корректировки сметной документации количественные, стоимостные и ресурсные показатели отвечают требованиям сметного нормирования и ценообразования, соответствуют территориальным сметным нормативам, включенным в федеральный реестр сметных нормативов и принятым проектным решениям.

3.2. Вывод о достоверности или недостоверности определения сметной стоимости объекта капитального строительства

Сметная стоимость строительства жилого дома №3 по ул.Космонавтов, г.Полысаево является достоверной и составляет (с учетом НДС):

по состоянию на 01.2000г. без учета НДС, (тыс.руб.):

№/№	Наименование	СМР	Оборудование	Прочие затраты	Всего	Стоимость 1 м ² общей площади квартир
1	Жилой дом	7883,44	247,60	526,98	8658,02	8,02
2	Внеплощадочные инженерные сети, благоустройство и затраты не относящиеся на стоимость 1м ² общей площади квартир	557,63	0,01	61,81	619,45	
3	ВСЕГО по смете	8441,07	247,61	588,79	9277,47	

в т.ч. стоимость проектно-изыскательских работ – 207,33 тыс.руб. без учета НДС;

по состоянию на 05.2016г. с учетом НДС, (тыс.руб.):

№/№	Наименование	СМР	Оборудование	Прочие затраты	Всего	Стоимость 1 м ² общей площади квартир
1	Жилой дом	61362,05	970,63	2676,24	65008,92	60,21
2	Внеплощадочные инженерные сети, благоустройство и затраты не относящиеся на стоимость 1м ² общей площади квартир	4697,58	-	376,49	5074,07	
3	ВСЕГО по смете	66059,63	970,63	3052,73	70082,99	

в т.ч. стоимость проектно-изыскательских работ – 813,50 тыс.руб. без учета НДС.

Эксперты

Наименование должности	Подпись государственного эксперта	Фамилия, имя, отчество
Главный специалист		М.В.Вализер