



ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ  
УПРАВЛЕНИЕ КРАСНОДАРСКОЙ КРАЕВОЙ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ПРОЕКТОВ  
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ,  
ПРОЕКТОВ СТРОИТЕЛЬСТВА И ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ  
(ГАУ КК «Краснодаркрайгосэкспертиза»)  
350000, г.Краснодар, ул.Северная, 324, литер К, тел. (861) 262-62-21, факс 262-32-69

---

УТВЕРЖДАЮ

Руководитель  
ГАУ КК «Краснодаркрайгосэкспертиза»,  
государственный эксперт

\_\_\_\_\_

Абулгафаров Сергей Викторович

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2021 г.

## ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

Вид объекта экспертизы  
Проектная документация

Вид работ  
Строительство

Наименование объекта экспертизы  
**Комплекс многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенной  
парковкой в Карасунском внутригородском округе г. Краснодара по  
ул. Автолюбителей, 1/5. Корректировка. Литер 1: идентификатор  
объекта р-7092 Литер 2: идентификатор объекта р-2571 Литер 3  
(парковка): идентификатор объекта р-44954**

## **I. Общие положения и сведения о заключении экспертизы**

### ***1.1. Сведения об организации по проведению экспертизы***

Государственное автономное учреждение Краснодарского края «Управление Краснодарской краевой государственной экспертизы проектов территориального планирования, проектов строительства и инженерных изысканий».

ИНН 2308009183, КПП 230801001, ОГРН 1022301214418.

350000, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Северная, 324, лит. К, info@kgexpert.ru.

### ***1.2. Сведения о заявителе***

Заявитель экспертизы - Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства в Краснодарском крае (Фонд защиты дольщиков Кубани).

ИНН 2310217127, КПП 231001001, ОГРН 1192375076299.

350000, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красная, 68/1.

### ***1.3. Основания для проведения экспертизы***

Письмо заявителя - Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства в Краснодарском крае (Фонд защиты дольщиков Кубани) от 26.01.2021 № 4051.

Договор на проведение государственной экспертизы проектной документации в части проверки достоверности определения сметной стоимости объекта капитального строительства № 72 от 27.01.2021.

### ***1.4. Сведения о положительном заключении государственной экологической экспертизы***

Сведения о необходимости проведения государственной экологической экспертизы отсутствуют.

### ***1.5. Сведения о составе документов, представленных для проведения экспертизы***

1. Задание Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства в Краснодарском крае на проектирование «Комплекс многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенной парковкой в Карасунском внутригородском округе г. Краснодара по ул. Автолюбителей, 1/5. Корректировка», расположенный по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, улица Автолюбителей, 1/5 (земельный участок площадью 5002 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0426011:3295).

2. Определение арбитражного суда Краснодарского края от 09.06.2020 о передаче обязательств застройщика приобретателю по делу № А32-7264/2019.
3. Выписка из протокола заседания Наблюдательного совета Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства (заочное голосование) № НС-12/2019.
4. Приказ региональной энергетической комиссии - департамента цен и тарифов Краснодарского края от 18.11.2020 № 166/2020-Т «Об установлении платы за подключение (технологическое присоединение) в индивидуальном порядке к системе теплоснабжения ООО «ТехноГарант».
5. Договор от 08.06.2020 № 154-П о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе водоотведения между ООО «Краснодар Водоканал» и ООО «ИСК «РАС».
6. Дополнительное соглашение от 17.11.2020 № 1 к Договору от 08.06.2020 № 154-П о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе водоотведения между ООО «Краснодар Водоканал» и ООО «ИСК «РАС».
7. Договор от 17.02.2017 № 3-2017/21 об оказании услуг по технологическому присоединению к сетям водоснабжения между ООО «КЭСК» и ООО «ИСК «РАС».
8. Договор от 17.02.2017 № 3-2017/22 об оказании услуг по технологическому присоединению к сетям водоотведения между ООО «КЭСК» и ООО «ИСК «РАС».
9. Договор от 05.06.2020 № 2020/10 о подключении объекта капитального строительства ООО ИСК «РАС» жилого комплекса «Иван да Марья» по улице Автолюбителей, 1/5 в г. Краснодаре литер 1 и литер 2 17-этажные многоквартирные жилые дома, литер 3 парковка на 99 машиномест (стилобат) между ООО ИСК «РАС» и ООО «ТехноГарант».
10. Дополнительное соглашение от 20.07.2020 № 1 к Договору от 05.06.2020 № 2020/10 о подключении объекта капитального строительства ООО ИСК «РАС» жилого комплекса «Иван да Марья» по улице Автолюбителей, 1/5 в г. Краснодаре литер 1 и литер 2 17-этажные многоквартирные жилые дома, литер 3 парковка на 99 машиномест (стилобат) между ООО ИСК «РАС» и ООО «ТехноГарант».
11. Дополнительное соглашение от 17.11.2020 № 2 к Договору от 05.06.2020 № 2020/10 о подключении объекта капитального строительства ООО ИСК «РАС» жилого комплекса «Иван да Марья» по улице Автолюбителей, 1/5 в г. Краснодаре литер 1 и литер 2 17-этажные многоквартирные жилые дома, литер 3 парковка на 99 машиномест (стилобат) между ООО ИСК «РАС» и ООО «ТехноГарант».

12. Договор от 21.06.2016 № 0407/25/1463-16 о сотрудничестве в технологическом процессе строительства мультисервисной сети к объектам застройки «Комплекс многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенной парковкой в Карасунском внутригородском округе г. Краснодара по ул. Автолюбителей, 1/5» между ПАО «Ростелеком» и ООО ИСК «РАС».
13. Акт демонтажных работ.
14. Письмо НАО «РСК КК» от 11.02.2021 № 55/03 о затратах на осуществление функций технического заказчика.
15. Письмо Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства в Краснодарском крае от 15.02.2021 № 140/21 о строительном контроле.
16. Письмо АНО «ЦССТЭО» от 25.03.2021 № 38-03/2021 о технической ошибке и необходимости внесения изменений в заключение экспертизы.
17. Письмо Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства в Краснодарском крае от 25.03.2021 № 274/21 о технической ошибке.
18. Сводный сметный расчет на проектные работы (ССР ПИР).
19. Договор от 15.10.2020 № ИДМ-ПИР между Фондом защиты прав граждан – участников долевого строительства в краснодарском крае и Автономной некоммерческой организацией «Центр судебных строительно-технических экспертиз и оценки зданий и сооружений» на выполнение проектных работ по объекту: «Комплекс многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенной парковкой в Карасунском внутригородском округе г. Краснодара по ул. Автолюбителей, 1/5. Корректировка», расположенному по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, улица Автолюбителей, 1/5 (земельный участок площадью 5002 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0426011:3295). Литер 1: идентификатор объекта р-7092. Литер 2: идентификатор объекта р-2571. Литер 3 (парковка): идентификатор объекта р-44954.

***1.6. Сведения о ранее выданных заключениях экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий в отношении объекта капитального строительства, проектная документация и (или) результаты инженерных изысканий по которому представлены для проведения экспертизы***

Положительное заключение негосударственной экспертизы Общества с ограниченной ответственностью «Краснодарская негосударственная экспертиза» от 03.03.2015 № 23-1-2-0017-15 «Комплекс многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенной парковкой в Карасунском внутригородском округе г. Краснодара по ул. Автолюбителей, 1/5» (проектная документация без сметы).

Положительное заключение негосударственной экспертизы Общества с ограниченной ответственностью «Краснодарская негосударственная экспертиза» от 17.09.2015 № 23-1-2-0096-15 «Комплекс многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенной парковкой в Карасунском внутригородском округе г. Краснодара по ул. Автолюбителей, 1/5. Корректировка» (раздел проектной документации «Архитектурные решения» без сметы).

***1.7. Сведения о ранее выданных заключениях экспертизы в отношении объекта капитального строительства, проектная документация и (или) результаты инженерных изысканий по которому представлены для проведения экспертизы***

Сведения о ранее выданных заключениях экспертизы отсутствуют.

**II. Сведения, содержащиеся в документах, представленных для проведения экспертизы проектной документации**

***2.1. Сведения об объекте капитального строительства, применительно к которому подготовлена проектная документация***

***2.1.1. Сведения о наименовании объекта капитального строительства, его почтовый (строительный) адрес или местоположение***

Наименование объекта капитального строительства - «Комплекс многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенной парковкой в Карасунском внутригородском округе г. Краснодара по ул. Автолюбителей, 1/5. Корректировка. Литер 1: идентификатор объекта р-7092 Литер 2: идентификатор объекта р-2571 Литер 3 (парковка): идентификатор объекта р-44954».

Месторасположение объекта капитального строительства - Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Автолюбителей, 1/5.

***2.1.2. Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства***

Вид объекта – непроизводственный.

Функциональное назначение – многоэтажный, многоквартирный жилой дом.

Характерные особенности объекта капитального строительства – отдельностоящее 17 этажное здание, состоящее из 2-х жилых блоков и паркинга.

### 2.1.3. Сведения о технико-экономических показателях объекта капитального строительства

#### Технико-экономические характеристики.

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели
1	Вид строительства		новое

### 2.2. Сведения о зданиях (сооружениях), входящих в состав сложного объекта, применительно к которому подготовлена проектная документация

#### Литер 1.

Месторасположение объекта капитального строительства - Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Автолюбителей, 1/5.

Функциональное назначение – многоэтажный, многоквартирный жилой дом.

#### Технико-экономические показатели литер 1.

1	Этажность	этаж	17
2	Строительный объем	м <sup>3</sup>	28005,1
3	Площадь здания	м <sup>2</sup>	7646,02
4	в том числе общая площадь помещений встроенных магазинов	м <sup>2</sup>	391,6
5	Общая площадь квартир (с учетом лестничных помещений)	м <sup>2</sup>	5492,28

#### Литер 2.

Месторасположение объекта капитального строительства - Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Автолюбителей, 1/5.

Функциональное назначение – многоэтажный, многоквартирный жилой дом.

#### Технико-экономические показатели литер 2.

1	Этажность	этаж	17
2	Строительный объем	м <sup>3</sup>	28005,1
3	Площадь здания	м <sup>2</sup>	7646,02
4	В том числе общая площадь помещений встроенных магазинов	м <sup>2</sup>	390,87
5	Общая площадь квартир (с учетом лестничных помещений)	м <sup>2</sup>	5514,14

#### Литер 3.

Месторасположение объекта капитального строительства - Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Автолюбителей, 1/5.

Функциональное назначение – автопаркинг.

Технико-экономические показатели литер 3.

1	Этажность	этаж	1
2	Строительный объем	м <sup>3</sup>	11965,5
3	Площадь паркинга	м <sup>2</sup>	3968,97
4	Количество парковочных мест	м/место	99

***2.2. Сведения о зданиях (сооружениях), входящих в состав сложного объекта, применительно к которому подготовлена проектная документация***

Здания (сооружения), входящие в состав сложного объекта, применительно к которому подготовлена проектная документация - отсутствуют.

***2.3. Сведения об источнике (источниках) и размере финансирования строительства (реконструкции, капитального ремонта, сноса)***

Федеральный бюджет в размере 76%, краевой бюджет в размере 24% (заявление Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства в Краснодарском крае (Фонд защиты дольщиков Кубани) от 26.01.2021 № 4051 о проведении государственной экспертизы).

***2.4. Сведения о природных и техногенных условиях территории, на которой планируется осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства***

Сведения отсутствуют.

***2.5. Сведения об индивидуальных предпринимателях и (или) юридических лицах, подготовивших проектную документацию***

**1. Генеральная проектная организация.**

Автономная некоммерческая организация «Центр судебных строительно-технических экспертиз и оценки зданий и сооружений» (АНО «ЦССТЭО»).

ИНН 2364014437, КПП 236401001, ОГРН 1162300052650.

352380, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красных партизан, 108.

***2.6. Сведения об использовании при подготовке проектной документации экономически эффективной проектной документации повторного использования***

Отсутствуют.

## ***2.7. Сведения о задании застройщика (технического заказчика) на разработку проектной документации***

1. Задание Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства в Краснодарском крае на проектирование «Комплекс многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенной парковкой в Карасунском внутригородском округе г. Краснодара по ул. Автолюбителей, 1/5. Корректировка», расположенный по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, улица Автолюбителей, 1/5 (земельный участок площадью 5002 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0426011:3295).

## ***2.8. Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом.***

Кадастровый номер земельного участка - 23:43:0426011:3295.

## ***2.9. Сведения о застройщике (техническом заказчике), обеспечившем подготовку проектной документации (подготовку изменений в проектную документацию).***

Застройщик - Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства в Краснодарском крае (Фонд защиты дольщиков Кубани).

ИНН 2310217127, КПП 231001001, ОГРН 1192375076299.  
350000, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красная, 68/1.

## ***4.2. Описание технической части проектной документации***

### ***4.2.1. Состав проектной документации***

#### **Пояснительная записка к сметной документации (в формате pdf или doc)**

п/п	Имя файла	Формат (тип) файла	Контрольная сумма	Примечание
1	Пояснительная записка к сметной документации.docx	docx	C86C57EA	
2	ПЗ ИУЛ.pdf	pdf	7CD3D07F	
3	ПЗ ИУЛ.pdf	pdf	7530F984	

#### **Сводный сметный расчёт (в формате xls,xlsx, XML или ods)**

п/п	Имя файла	Формат (тип) файла	Контрольная сумма	Примечание
1	!!!Сводный сметный расчёт общий 2001 - Сводный сметный расчёт1.xlsx	xlsx	72EB1E8A	



2	!!!Сводный сметный расчет общий - Сводный сметный расчет1.xlsx	xlsx	6D334947	
3	ССР общий 2001 ИУЛ.pdf	pdf	1BC68D16	
4	ССР общий ИУЛ.pdf	pdf	3B38FED7	
5	ССРСС-1 на дострой тц.xlsx	xlsx	3BFF645F	
6	ССРСС-1 на дострой 2001.xlsx	xlsx	D98471C8	
7	ССРСС дострой цт ИУЛ.pdf	pdf	74BEB40F	
8	ССРСС дострой 2001 ИУЛ.pdf	pdf	0C037B7F	

**Объектные сметные расчёты (в формате xls, xlsx, XML или ods)**

п/п	Имя файла	Формат (тип) файла	Контрольная сумма	Примечание
1	ОСР 2001.xlsx	xlsx	004E2216	
2	ОСР текущие цены.xlsx	xlsx	17B3358B	
3	ОСР Дострой 2001 ИУЛ.pdf	pdf	5F6BFC34	
4	ОСР Дострой тц ИУЛ.pdf	pdf	46E154BF	

**Локальные сметные расчёты (в формате xls, xlsx, XML или ods)**

п/п	Имя файла	Формат (тип) файла	Контрольная сумма	Примечание
1	ЛСР.xlsx	xlsx	3F48AD80	
2	ЛСР общий.xlsx	xlsx	6CEE6530	
3	ЛСР дострой ИУЛ.pdf	pdf	2874B6A5	
4	ЛСР_общий_ИУЛ.pdf	pdf	3DE6D04E	

**Ведомости объёмов работ, учтённых в сметных расчётах (в формате pdf или doc)**

п/п	Имя файла	Формат (тип) файла	Контрольная сумма	Примечание
1	ВОРы - ДОСТРОЙ сжт.pdf	pdf	03A55F1A	
2	ВОРы - ОБЩИЙ сжт.pdf	pdf	AAA64E6B	
3	ВР-дострой ИУЛ.pdf	pdf	DD9319B3	
4	ВР-общий ИУЛ.pdf	pdf	2256F047	
5	ПНР+ВС.pdf	pdf	9829E3A7	
6	ВР-ПНС+ВС ИУЛ.pdf	pdf	220D4E64	

**Документы, обосновывающие стоимость (прайс-листы, анализ цен и иная документация)**

п/п	Имя файла	Формат (тип) файла	Контрольная сумма	Примечание
1	экспертиза ИдМ от 17.09.15.pdf	pdf	169C6DAA	
2	Том 1 Технический отчет Литер 1.pdf	pdf	DBB9D405	

3	Том 1 Технический отчет Литер 2.pdf	pdf	A3DC25E6	
4	Том 1 Технический отчет Литер 3.pdf	pdf	51B31D9F	
5	Письмо о затратах на осуществлении функций технического заказчика 55-03 от 11.02.2021.pdf	pdf	52E3ABC9	
6	Акт обоснования подготовительных работ.pdf	pdf	A116ABFB	
7	Спецификации и ВОРы.pdf	pdf	EA56968C	
8	Расчет стоимости технического присоединения №1.pdf	pdf	1E28C875	
9	Расшифровка расчета затрат Тех.заказчика.xlsx	xlsx	AB666A6A	
10	Расчет стоимости технического присоединения №3.pdf	pdf	8A1A0422	
11	Расчет стоимости технического присоединения №2.pdf	pdf	585563AF	
12	Расчет затрат Тех.заказчика.pdf	pdf	F7439444	
13	Прайс-листы Часть 1.pdf	pdf	3AB0F8A5	
14	Прайс-листы Часть 2.pdf	pdf	09F0BB1E	
15	Конъюнктурный? анализ.pdf	pdf	F674994F	
16	Прайс-листы Часть 3.pdf	pdf	974E003C	
17	экспертиза ИдМ 03.03.15. часть2.pdf	pdf	680AEEBE	
18	экспертиза ИдМ 03.03.15. часть1.pdf	pdf	C770F265	

***4.3. Описание сметы на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации***

***4.3.1. Сведения о сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объекта капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на дату представления сметной документации для проведения проверки достоверности определения сметной стоимости и на дату утверждения заключения экспертизы***

Заявленная первоначально по сводному сметному расчёту на завершение строительства общая сметная стоимость в текущем уровне цен 4 кв. 2020 г., с учетом НДС 20%, составила:

всего	630 650,10 тыс. руб.
в том числе:	
проектно-изыскательские работы	12 500,04 тыс. руб.
строительно-монтажные работы	477 531,10 тыс. руб.
оборудование	45 486,00 тыс. руб.
прочие затраты	95 132,96 тыс. руб.

Заявленная первоначально по сводному сметному расчёту на завершение строительства общая сметная стоимость в базисном уровне цен 2001 г., без учета НДС, составила:

всего	75 798,00 тыс. руб.
в том числе:	
проектно-изыскательские работы	2 330,40 тыс. руб.
строительно-монтажные работы	55 162,90 тыс. руб.
оборудование	7 859,80 тыс. руб.
прочие затраты	10 444,90 тыс. руб.

Общая сметная стоимость строительства по сводному сметному расчету на полный объем строительства, в текущем уровне цен 4 кв. 2020 г., с учетом НДС 20%, составила:

всего	756 034,30 тыс. руб.
в том числе:	
проектно-изыскательские работы	12 500,04 тыс. руб.
строительно-монтажные работы	597 608,70 тыс. руб.
оборудование	45 486,00 тыс. руб.
прочие затраты	100 439,56 тыс. руб.

Общая сметная стоимость строительства по сводному сметному расчету на полный объем строительства в базисном уровне цен 2001 г., без учета НДС, составила:

всего	91 838,10 тыс. руб.
в том числе:	
проектно-изыскательские работы	2 330,40 тыс. руб.
строительно-монтажные работы	70 524,40 тыс. руб.
оборудование	7 859,80 тыс. руб.
прочие затраты	11 123,50 тыс. руб.

В ходе экспертизы письмом заказчика представлена, откорректированная сметная документация, в которой общая сметная стоимость строительства по сводному сметному расчету на завершение строительства, рекомендуемому к утверждению в текущем уровне цен 4 кв. 2020 г., с учетом НДС 20%, составила:

всего	415 630,59 тыс. руб.
<i>(Возвратные суммы)</i>	<i>(469,05 тыс. руб.)</i>
в том числе:	
проектно-изыскательские работы <i>(без НДС)</i>	12 500,00 тыс. руб.
строительно-монтажные работы	319 260,90 тыс. руб.
оборудование	40 811,92 тыс. руб.
прочие затраты	43 057,77 тыс. руб.

В ходе экспертизы письмом заказчика представлена, откорректированная сметная документация, в которой общая сметная стоимость строительства по сводному сметному расчету на завершение строительства, рекомендуемому к утверждению в базисном уровне цен 2001 г., без учета НДС, составила:

всего	46 789,61 тыс. руб.
<i>(Возвратные суммы)</i>	<i>(96,71 тыс. руб.)</i>
в том числе:	
проектно-изыскательские работы	2 465,98 тыс. руб.
строительно-монтажные работы	33 089,49 тыс. руб.
оборудование	7 050,67 тыс. руб.
прочие затраты	4 183,47 тыс. руб.

Справочно:

Общая сметная стоимость строительства по сводному сметному расчету на полный объем строительства, в текущем уровне цен 4 кв. 2020 г., с учетом НДС 20%, составила:

всего	565 264,49 тыс. руб.
в том числе:	
проектно-изыскательские работы	1 258,27 тыс. руб.
строительно-монтажные работы	489 530,45 тыс. руб.
оборудование	40 811,92 тыс. руб.
прочие затраты	33 663,85 тыс. руб.

Общая сметная стоимость строительства по сводному сметному расчету на полный объем строительства в базисном уровне цен 2001 г., без учета НДС, составила:

всего	65 440,29 тыс. руб.
в том числе:	
проектно-изыскательские работы	205,30 тыс. руб.
строительно-монтажные работы	54 977,35 тыс. руб.
оборудование	7 050,00 тыс. руб.
прочие затраты	3 207,64 тыс. руб.

#### ***4.3.2. Информация об использованных сметных нормативах***

Сметная стоимость по проектной документации определена базисно-индексным методом по ФЕР-2001, ФЕРм-2001, ФССЦ-2001 по Приложению № 1 к приказу Минстроя России от 26 декабря 2019 г. № 876/пр.

Стоимость строительных ресурсов, отсутствующих в территориальных сметных нормативах, принята в соответствии с пп. 13, 14 Методики утвержденной приказом Минстроя России от 04.08.2020 № 421/пр., на основании утвержденных заказчиком цен, полученных в результате мониторинга.

Для пересчета базисной стоимости строительно-монтажных работ в текущий уровень цен 4 кв. 2020 г. приняты индексы изменения сметной стоимости, разработанные Минстроем России (письмо от 04.12.2020 № 49587-ИФ/09): Ио/т=20,18, Иэ/м=7,53, Ио/т.м.=20,18, Имат.=4,85.

Для пересчета базисной стоимости оборудования в текущий уровень цен 4 кв. 2020 г. принят индекс изменения сметной стоимости, разработанный Минстроем России (письмо от 12.11.2020 № 45484-ИФ/09): Иобор.=4,82, Ипроч.=9,16.

В сводный сметный расчет (ССР) включен налог на добавленную стоимость (НДС) по ставке 20%.

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

Объекты, аналогичные по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство, отсутствуют.

#### ***4.3.4. Сведения об оперативных изменениях, внесенных заявителем в процессе проведения экспертизы***

Сметная документация выполнена в соответствии Методики утвержденной приказом Минстроя России от 04.08.2020 № 421/пр.

Представлен конъектурный анализ стоимости материалов, оборудования и отдельных видов работ и услуг, отсутствующих в нормативной базе, по наиболее экономичному варианту, согласно Методики утвержденной приказом Минстроя России от 04.08.2020 № 421/пр.

Представлены спецификации и ведомости объемов работ, составленные на основании проектной документации.

#### ***Сводный сметный расчет.***

Исключены в сводном сметном расчете на полный объем строительства затраты по обследованию технического состояния конструкций здания, эти затраты учтены только в сводном сметном расчете на завершение строительства.

Для обоснования затрат на обследование представлены расчеты и коммерческие предложения, согласованные заказчиком.

Исключены затраты на «Состояние окружающей среды», как необоснованные.

Во второй графе ССРСС «номера сметных расчетов и смет» выполнена ссылка согласно обозначению объектных и локальных смет рекомендованному Методикой утвержденной приказом Минстроя России от 04.08.2020 № 421/пр.

Откорректирована ссылка на временные здания и сооружения - «Методика от 19.06.202 № 332/пр. п. 48.1».

Затраты на техническое присоединение к сетям водоотведения и водоснабжение подтверждены расчетом, согласно потребляемой мощности объекта (109,12 м<sup>3</sup>/сут.) по проектным данным и тарифам, утвержденным РЭК.

Затраты на техническое присоединение к сетям электроснабжения определены согласно тех.условию (сетевая организация выполняет только присоединение без строительства сооружений), расчетной мощности строящегося объекта (458,6 кВт) и тарифам, утвержденным РЭК.

Исключены затраты «по охране объектов строительства», как необоснованные, учтены в составе накладных расходов, основание: п. 4 раздела 3 приложения 6 МДС 81-33.2004 г.

Исключены затраты по добровольному страхованию – 3 %, как необоснованные.

Исключены «затраты БТИ» и «Затраты на энергоаудит», как необоснованные.

Для обоснования включения в сводный сметный расчет затрат на содержание службы застройщика-заказчика представлено письмо Заказчика, что функции технического заказчика осуществляет уполномоченная застройщиком организация, деятельность которой не финансируется за счет целевых средств, выделяемых на ее текущее содержание, на основании бюджетной сметы.

Для обоснования затрат на выполнение функций застройщика-заказчика представлен расчет, выполненный согласно методики определения затрат на осуществление функций технического заказчика, утвержденной Минстроем России, Приказ от 2 июня 2020 г. № 297/пр.

На включение в ССРСС затрат на строительный контроль представлено письмо заказчика, согласованное главным распорядителем бюджетных средств (ГРБС). Затраты определены согласно Методики утвержденной приказом Минстроя России от 04.08.2020 № 421/пр.

Исключены затраты на авторский надзор, так как эти затраты входят в норматив затрат на выполнение строительного контроля. Основание: пункты 6 д) и 9 Постановления Правительства РФ от 21.06.2010 № 468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства».

Для обоснования затрат на проектные и изыскательские работы на объем необходимый на завершение строительства представлена сводная смета на ПИР, согласованная заказчиком.

Учтены затраты на проведение экспертизы проектной документации в части проверки достоверности определения сметной стоимости по счету ГАУ КК «Краснодаркрайгосэкспертиза».

Исключено неправомерно примененные прогнозные индексы-дефляторы в итоге сводной сметы. Сводные сметные расчеты выполнены на основании локальных смет соответствующего уровня цен.

Для пересчета базисной стоимости строительно-монтажных работ и оборудования в текущий уровень цен 4 кв. 2020 г. приняты индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и оборудования, разработанные Минстроем России (письмо от 04.12.2020 № 49587-ИФ/09, от 12.11.2020 № 45484-ИФ/09).

Итоги сводных сметных расчетов выполнены по образцу Приложения № 6 Методики утвержденной приказом Минстроя России от 04.08.2020 № 421/пр., с указанием должности и ФИО.

В главе 9 «Прочие работы и затраты» учтены затраты на размещение строительного мусора в соответствии с проектными данными.

#### *Объектные и локальные сметные расчеты.*

Объектные сметы выполнены по образцу Приложения № 5 Методики утвержденной приказом Минстроя России от 04.08.2020 № 421/пр.

Стоимость вентиляционных блоков учтена по расценке ФССЦ-05.1.07.01-0019. Объемы работ по наружной кладке обоснованы ведомостью объемов работ. Затраты на кладку кирпичных стен учтены по расценке ФЕР 08-02-001-01, стоимость газосиликатных блоков учтена по расценке ФССЦ-05.2.02.09-0043.

Виды перемычек приведены в соответствие проектным решениям. Откорректированы завышенные объемы бетонных перемычек – учтены высотой 0,05 м.

Завышенные объемы устройства и стоимости стальных и противопожарных дверей откорректированы согласно спецификации на листах 38, 39 раздела АР. Откорректированы затраты на покрытие балконов согласно проекту, учтена керамическая плитка.

Затраты на обмазочную гидроизоляцию и стоимость утеплителя учтены по рекомендуемой расценке. Откорректирована площадь пола тип 10 а) по проектным данным – 42 м<sup>2</sup>. Откорректированы объемы утеплителя в соответствии с проектной толщиной 140 мм, стоимость плит учтена по рекомендуемым расценкам.

Затраты на устройство фасадов учтены по рекомендуемым расценкам. Толщина утеплителя принята согласно проектным данным – для наружных стен 80 мм, для стен цоколя и шахт машинного отделения 60 мм. Исключены затраты на устройство декоративной сетки, как необоснованные.

Исключено применение расценок на облицовку стен с установкой плиток туалетного гарнитура, затраты учтены по рекомендуемой расценке.

В локальном сметном расчете на общестроительные работы Литер 1 исключены необоснованные затраты на устройство ж/б стен в объеме 100 м<sup>3</sup>.

В локальных сметных расчетах на инженерные системы исключены ошибки в единицах измерения, объемы работ подтверждены ведомостями объемов работ, согласованными заказчиком.

Исключены необоснованные затраты на стоимость хомутов с быстросоединяющимся замком в количестве 68150 шт. и 560000 шт. Откорректирована стоимость насосных установок.

Исключены необоснованные затраты на пусконаладочные работы.

Откорректированы расценки на монтаж лифтов согласно проектной грузоподъемности – 1000 кг и 400 кг, высотой шахты - 51,65 м и 17-ю остановками. Соответственно откорректированы затраты на ПНР лифтов. Затраты на ПНР включены в главу 9 «Прочие работы и затраты».

Затраты на демонтаж фасадного утеплителя с тонкой штукатуркой исключены и учтен демонтаж утеплителя, согласно проектным данным. Откорректирован коэффициент на демонтаж, применен  $k=0,7$ .

В локальной смете на архитектурные решения литеры 3 выделены разделы: полы, кровля, отделка внутренняя, отделка наружная и т.д. Исключены затраты на устройство необоснованных стяжек, откорректированы расценки на устройство тротуарной плитки. Затраты на устройство 2-х слоев ТЕХНОЭЛАСТМОСТ учтены по рекомендуемой расценке. Затраты на устройство асфальтового покрытия учтены по рекомендуемой расценке.

Затраты на устройство покрытия эксплуатируемой кровли, учтенные и в смете на благоустройство и в смете на архитектурные решения паркинга приведены в соответствии проектным решениям – исключен двойной счет.

Затраты на устройство м/к навесов учтены по рекомендуемым расценкам.

Для обоснования затрат на устройство котлована и монолитных железобетонных конструкций представлены спецификации и ведомости объемов работ.

В локальном сметном расчете на устройство благоустройства в позициях на устройство подстилающих слоев, учтенных по таблице ФЕР 27-04-002(01)(03), к эксплуатации машин применить коэффициент  $k=0,65$ , согласно общих положений к сборнику № 27, приложение 27.3, п. 3.6.

Откорректированы затраты на устройство оснований из щебня и асфальтобетонных покрытий по рекомендуемым расценкам.



Затраты на устройство бортовых камней сечением 100х20 мм учтены с коэффициентами согласно приложению 27.3, пункту 3.8 ОП к ФЕР-2001 часть 27. Затраты на укладку плитки учтены по рекомендуемым расценкам.

Затраты на устройство и стоимость резинового покрытия учтены по рекомендуемым расценкам.

В результате проверки достоверности определения сметной стоимости определены следующие стоимостные показатели:

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Показатели
1	Общая сметная стоимость строительства по сводному сметному расчету <u>на завершение строительства, рекомендуемому к утверждению</u> в текущем уровне цен 4 кв. 2020 г., с учетом НДС 20%, составила:	тыс.руб.	415 630,59
	<i>(Возвратные суммы)</i>	<i>(тыс. руб.)</i>	<i>(469,050)</i>
	в том числе:		
	стоимость проектно-изыскательских работ	тыс.руб.	12 500,00
	стоимость строительно-монтажных работ	тыс.руб.	319 260,90
	стоимость оборудования	тыс.руб.	40 811,92
	стоимость прочих затрат	тыс.руб.	43 057,77
2	Общая сметная стоимость строительства по сводному сметному расчету <u>на завершение строительства, рекомендуемому к утверждению</u> в базисном уровне цен 2001 г., без учета НДС, составила:	тыс.руб.	46 789,61
	<i>(Возвратные суммы)</i>	<i>(тыс. руб.)</i>	<i>(96,71)</i>
	в том числе:		
	стоимость проектно-изыскательских работ	тыс.руб.	2 465,98
	стоимость строительно-монтажных работ	тыс.руб.	33 089,49
	стоимость оборудования	тыс.руб.	7 050,67
	стоимость прочих затрат	тыс.руб.	4 183,47

## В. Выводы по результатам рассмотрения

Сведения о выявленных недостатках по данному объекту направлены ГАУ КК «Краснодаркрайгосэкспертиза» в адрес заявителя, застройщика, заказчика (технического заказчика):

уведомлением от 04.02.2021 № 04-02/249.

ГАУ КК «Краснодаркрайгосэкспертиза» рассмотрены:

письмо заявителя, застройщика, заказчика (технического заказчика): от 15.02.2021 с ответами проектной организации (справка) о внесенных изменениях в проектную документацию в части проверки достоверности определения сметной стоимости объекта капитального строительства;

откорректированная и дополнительная документация.

### ***5.3. Выводы по результатам проверки достоверности определения сметной стоимости***

***5.3.1. Выводы о соответствии (несоответствии) расчетов, содержащихся в сметной документации, утвержденным сметным нормативам, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов, физическим объемам работ, конструктивным, организационно-технологическим и другим решениям, предусмотренным проектной документацией.***

Расчеты, содержащиеся в сметной документации по объекту: «Комплекс многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенной парковкой в Карасунском внутригородском округе г. Краснодара по ул. Автолюбителей, 1/5. Корректировка. Литер 1: идентификатор объекта р-7092 Литер 2: идентификатор объекта р-2571 Литер 3 (парковка): идентификатор объекта р-44954» соответствуют утвержденным сметным нормативам, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов, физическим объемам работ, конструктивным, организационно-технологическим и другим решениям, предусмотренным проектной документацией.

***5.3.2. Вывод о достоверности или недостоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объекта капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.***

Сметная стоимость объекта «Комплекс многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенной парковкой в Карасунском внутригородском округе г. Краснодара по ул. Автолюбителей, 1/5. Корректировка. Литер 1: идентификатор объекта р-7092 Литер 2: идентификатор объекта р-2571 Литер 3 (парковка): идентификатор объекта р-44954» определена достоверно.

## **6. Общие выводы**

Сметная стоимость по объекту «Комплекс многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенной парковкой в Карасунском внутригородском округе г. Краснодара по ул. Автолюбителей, 1/5. Корректировка. Литер 1: идентификатор объекта р-7092 Литер 2: идентификатор объекта р-2571 Литер 3 (парковка): идентификатор объекта р-44954» определена достоверно.

**7. Сведения о лицах, аттестованных на право подготовки заключений экспертизы, подписавших заключение экспертизы**

**Комплекс многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенной парковкой в Карасунском внутригородском округе г. Краснодара по ул. Автолюбителей, 1/5. Корректировка. Литер 1: идентификатор объекта р-7092 Литер 2: идентификатор объекта р-2571 Литер 3 (парковка): идентификатор объекта р-44954**

Направление деятельности эксперта, должность (либо № квалификационного аттестата для привлеченных специалистов)	Подпись	Фамилия, Имя, Отчество
<p><b>Начальник отдела</b> направление деятельности «35.1. Ценообразование и сметное нормирование», аттестат № МС-Э-49-35-12940 от 27.11.2019 до 27.11.2024</p>		<p>Листровая Людмила Михайловна</p>
<p><b>Заместитель руководителя</b> направление деятельности «35.1. Ценообразование и сметное нормирование», аттестат № МС-Э-25-35-12241 от 24.07.2019 до 24.07.2024</p>		<p>Тимошенко Владимир Владимирович</p>