



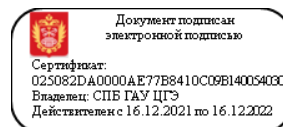
ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО
НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
**САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ "ЦЕНТР ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ"**

ул. Зодчего Росси, д.1/3, Санкт-Петербург, 191023; тел. (812) 576-15-20, 576-15-40, факс (812) 576-16-35
E-mail: info@exp.gne.gov.spb.ru; http://www.spbexp.ru
ОКПО 64198347 ОГРН 1099847004135 ИНН 7840422787 КПП 784001001

УТВЕРЖДАЮ

**Начальник управления
государственной экспертизы**

Гришин Михаил Альбертович



"25" августа 2022 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Э	О	-	7	-	2	-	0	0	4	9	-	2	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Объект экспертной оценки

Сметная документация

Наименование объекта экспертной оценки

Капитальный ремонт государственного бюджетного
общеобразовательного учреждения средней общеобразовательной
школы № 327 Невского района Санкт-Петербурга по адресу:
г. Санкт-Петербург, ул. Ткачей, д. 9, лит. А

Санкт-Петербург

I. Общие положения***1.1. Сведения об экспертной организации***

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ "ЦЕНТР ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ"

ИНН 7840422787

ОГРН 1099847004135

КПП 784001001

Адрес: 191023, Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, д.1/3

Адрес электронной почты: info@exp.gne.gov.spb.ru.

1.2. Сведения о заявителе, застройщике, техническом заказчике

Заявитель, застройщик:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК БОНАВА"

ИНН 7841089000

ОГРН 1207800061248

КПП 784101001

Адрес: 191025, Санкт-Петербург, Невский пр., д. 114-116, лит. А.

1.3. Основания для оказания услуг по экспертной оценке

1. Заявление общества с ограниченной ответственностью
"Специализированный застройщик Бонава" от 01.07.2022 № 3007085.

2. Договор от 12.07.2022 № 415 на проведение экспертной оценки.

1.4. Сведения о составе документации, представленной для оказания услуг по экспертной оценке

Сводный сметный расчёт.

Локальные сметные расчёты.

Объектные сметные расчёты.

Прайс-листы.

Конъюнктурный анализ.

Ведомости объёмов работ.

1.5. Перечень принятых сокращений правовых актов

Градостроительный кодекс Российской Федерации (ГрК РФ).

Земельный кодекс Российской Федерации (ЗК РФ).

Водный кодекс Российской Федерации (ВК РФ).

Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ).

Воздушный кодекс Российской Федерации (ВЗК РФ).

Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ).

Лесной кодекс Российской Федерации (ЛК РФ).

Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" (Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ).

Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" (Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ).

Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ "О техническом регулировании" (Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ).

Федеральный закон от 21.07.1997 № 116-ФЗ "О промышленной безопасности опасных производственных объектов" (Федеральный закон от 21.07.1997 № 116-ФЗ).

Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ).

Федеральный закон от 29.12.2017 № 443-ФЗ "Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Федеральный закон от 29.12.2017 № 443-ФЗ).

Положение об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утверждённое постановлением Правительства Российской Федерации от 05.03.2007 № 145 (ПП РФ № 145).

Положение о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утверждённое постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 (ПП РФ № 87).

Положение о выполнении инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, утверждённое постановлением Правительства Российской Федерации от 19.01.2006 № 20 (ПП РФ № 20).

Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", утверждённый постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2014 № 1521 (ПП РФ № 1521).

Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", утверждённый постановлением Правительства Российской Федерации от 04.07.2020 № 985 (ПП РФ № 985).

Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", утверждённый постановлением Правительства Российской Федерации от 28.05.2021 № 815 (ПП РФ № 815).

Технический регламент о безопасности сетей газораспределения и газопотребления, утверждённый постановлением Правительства Российской Федерации от 29.10.2010 № 870 (ПП РФ № 870).

Требования к формату электронных документов, представляемых для проведения государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий и проверки достоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, утверждённые приказом Министра России от 12.05.2017 № 783/пр (приказ Министра России от 12.05.2017 № 783/пр).

Требования к подготовке задания на проектирование объекта капитального строительства, утверждённые приказом Министра России от 01.03.2018 № 125/пр (приказ Министра России от 01.03.2018 № 125/пр).

Перечень документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", утверждённый приказом Росстандарта от 17.04.2019 № 831 (приказ Росстандарта от 17.04.2019 № 831).

Перечень документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ "Технический регламент

о безопасности зданий и сооружений", утверждённый приказом Росстандарта от 02.04.2020 № 687 (приказ Росстандарта от 02.04.2020 № 687).

Перечень документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", утверждённый приказом Росстандарта от 03.06.2019 № 1317 (приказ Росстандарта от 03.06.2019 № 1317).

Перечень документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", утверждённый приказом Росстандарта от 14.07.2020 № 1190 (приказ Росстандарта от 14.07.2020 № 1190).

Методика определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации, утверждённая приказом Минстроя России от 04.08.2020 № 421/пр (приказ Минстроя России от 04.08.2020 № 421/пр).

Методика определения затрат на строительство временных зданий и сооружений, включаемых в сводный сметный расчёт стоимости строительства объектов капитального строительства, утверждённая приказом Минстроя России от 19.06.2020 № 332/пр (приказ Минстроя России от 19.06.2020 № 332/пр).

Методика по разработке и применению нормативов сметной прибыли при определении сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства,

утверждённая приказом Минстроя России от 11.12.2020 № 774/пр (приказ Минстроя России от 11.12.2020 № 774/пр).

Методика по разработке и применению нормативов накладных расходов при определении сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, утверждённая приказом Минстроя России от 21.12.2020 № 812/пр (приказ Минстроя России от 21.12.2020 № 812/пр).

Методика определения дополнительных затрат при производстве работ в зимнее время, утверждённая приказом Минстроя России от 25.05.2021 № 325/пр (приказ Минстроя России от 25.05.2021 № 325/пр).

Закон Санкт-Петербурга от 24.11.2009 № 508-100 "О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге" (Закон СПб № 508-100).

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 "О границах объединённых зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон" (Закон СПб № 820-7).

Закон Санкт-Петербурга от 28.06.2010 № 396-88 "О зелёных насаждениях в Санкт-Петербурге" (Закон СПб № 396-88).

Правила землепользования и застройки, утверждённые постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 (ПЗЗ СПб).

Правила благоустройства территории Санкт-Петербурга в части, касающейся правил производства земляных, ремонтных и отдельных работ, связанных с благоустройством территории Санкт-Петербурга, утверждённые постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 06.10.2016 № 875 (Правила благоустройства территории Санкт-Петербурга).

Проект планировки территории с проектом межевания территории (ППТ и ПМ).

Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ).

1.6. Сведения об объекте экспертной оценки

Наименование объекта: Государственное бюджетное общеобразовательное учреждение средняя общеобразовательная школа № 327 Невского района Санкт-Петербурга

Строительный адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Ткачей, д. 9, лит. А.

1.7. Сведения о технико-экономических показателях объекта экспертной оценки

Наименование	Ед.изм.	Количество
Общая площадь здания	м ²	2 482,0
Строительный объём	м ³	9 877,0
Этажность	этаж	3

1.8. Сведения об источнике (источниках) и размере финансирования строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объекта экспертной оценки, работ по сохранению объектов культурного наследия

Финансирование объекта капитального строительства планируется осуществлять за счёт собственных средств юридического лица без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации и (или) юридических лиц, указанных в ч. 2 ст. 8.3 ГрК РФ.

1.9. Сведения об индивидуальных предпринимателях и (или) юридических лицах, подготовивших документацию, представленную для проведения экспертной оценки

Генеральная проектная организация:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК БОНАВА"

ИНН 7841089000

ОГРН 1207800061248

КПП 784101001

Адрес: 191025, Санкт-Петербург, Невский пр., д. 114-116, лит. А

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации от 24.06.2022 № 1225, выданная СРО А "Объединение проектировщиков".

1.10. Иные представленные по усмотрению заявителя сведения

- Письмо СПб ГБУ "Служба заказчика администрации Невского района" от 11.07.2022 № б/н о планируемой (предельной) стоимости капитального ремонта объекта.
- Письмо ООО "Специализированный застройщик Бонава" от 29.07.2022 № 443-SDB-HQ-2022 о невключении в сводный сметный расчёт стоимости строительства затрат на проектные и изыскательские работы.

II. Описание рассмотренной документации

2.1. Сведения об объёмах работ, содержащиеся в спецификациях и ведомостях объёмов работ

Не требуются.

2.2. Информация об использованных сметных нормативах

Сметная документация составлена базисно-индексным методом определения стоимости строительства, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, на основе методических и нормативных документов, предусмотренных территориальной сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве 2001 года, с использованием территориальных единичных расценок ТСНБ "ГОСЭТАЛОН 2012 редакции 2014 года", внесённых в федеральный реестр сметных нормативов в соответствии с приказом Минстроя России от 21.09.2015 № 675/пр.

Сметная стоимость строительства определена в ценах 2001 года с пересчётом в текущий уровень цен на июль 2022 года с применением

к каждой единичной расценке индексов, утверждённых распоряжением Комитета по государственному заказу Санкт-Петербурга.

Сметная стоимость материалов принята по территориальному сборнику сметных цен на материалы, изделия и конструкции, применяемые в строительстве (далее – ТССЦ). Стоимость материалов, отсутствующих в ТССЦ, принята по прайс-листам, согласованным заказчиком.

Накладные расходы в локальных сметных расчётах определены в процентном отношении от фонда оплаты труда рабочих (строителей и механизаторов) по видам работ в соответствии с положениями приказа Минстроя России от 21.12.2020 № 812/пр.

Сметная прибыль в локальных сметных расчётах определена в процентном отношении от фонда оплаты труда рабочих (строителей и механизаторов) по видам работ в соответствии с положениями приказа Минстроя России от 11.12.2020 № 774/пр.

Норматив затрат на строительство временных зданий и сооружений определён в размере 1,2% согласно пункту 1.2 приложения № 2 к приказу Минстроя России от 19.06.2020 № 332/пр.

Норматив дополнительных затрат при производстве работ в зимнее время определён в размере 1,41% согласно пункту 2.1 приложения № 2 к приказу Минстроя России от 25.05.2021 № 325/пр.

Сумма резерва средств на непредвиденные работы и затраты учтена в размере 2% от итоговой суммы расчётов, предусмотренных главами 1-12 сводного сметного расчёта, согласно пункту 179 приказа Минстроя России от 04.08.2020 № 421/пр.

Сумма налога на добавленную стоимость учтена в размере 20% от итоговых данных по сводному сметному расчёту согласно пункту 181 приказа Минстроя России от 04.08.2020 № 421/пр.

2.3. Сведения об оперативных изменениях, внесенных в сметную документацию в процессе проведения экспертной оценки

По замечаниям экспертизы в сметную документацию были внесены изменения, уточнения, дополнения.

Сметная стоимость изменилась за счёт:

приведения видов и объёмов работ в соответствие с согласованными ведомостями объёмов работ;

замены некорректно принятых по составу работ единичных расценок;

исключения арифметических ошибок в сметной документации;

исключения повторного учёта затрат.

В результате проведения экспертной оценки сметной документации определены следующие стоимостные показатели:

Наименование	Ед.изм.	Количество
Сметная стоимость в базисном уровне цен 2001 г. (без НДС)		
Всего:	тыс.руб.	6 256,79
СМР	тыс.руб.	4 593,95
Оборудование	тыс.руб.	1 519,13
Прочие затраты	тыс.руб.	143,71
в том числе:		
ПИР	тыс.руб.	0,00
Сметная стоимость в текущем уровне цен на июль 2022 г. (с НДС)		
Всего:	тыс.руб.	94 669,80
СМР (без НДС)	тыс.руб.	66 492,92
Оборудование (без НДС)	тыс.руб.	10 588,35
Прочие затраты (без НДС)	тыс.руб.	1 810,23
в том числе:		
ПИР (без НДС)	тыс.руб.	0,00
НДС	тыс.руб.	15778,30

III. Выводы по результатам проведения экспертной оценки

Расчёты, содержащиеся в сметной документации, соответствуют:

- сметным нормативам, включённым в федеральный реестр сметных нормативов, подлежащих применению при определении сметной стоимости объектов капитального строительства;

- физическим объемам работ, указанным в ведомостях объемов работ, согласованных СПб ГБУ "Служба заказчика администрации Невского района Санкт-Петербурга".

И.о. начальника сметного отдела

Макарова Екатерина Николаевна

