

## Номер заключения экспертизы / Номер раздела Реестра

16-1-1-2-035518-2025

Дата присвоения номера: 25.06.2025 17:19:12

Дата утверждения заключения экспертизы 25.06.2025



[Скачать заключение экспертизы](#)

**Государственное автономное учреждение «Управление государственной  
экспертизы и ценообразования Республики Татарстан по строительству и  
архитектуре»**

"УТВЕРЖДАЮ"  
Заместитель директора  
Ахметзянов Ильяс Рифгатович

### Положительное заключение государственной экспертизы

#### Наименование объекта экспертизы:

Капитальный ремонт многоквартирного дома по ул.Энгельса д.104 г.Чистополь Республика Татарстан

#### Вид работ:

Капитальный ремонт

#### Объект экспертизы:

проектная документация

#### Предмет экспертизы:

проверка достоверности определения сметной стоимости

## I. Общие положения и сведения о заключении экспертизы

### 1.1. Сведения об организации по проведению экспертизы

**Наименование:** Государственное автономное учреждение «Управление государственной экспертизы и ценообразования Республики Татарстан по строительству и архитектуре»

**ОГРН:** 1021602860510

**ИНН:** 1654017928

**КПП:** 166001001

**Адрес электронной почты:** expertiza-rt@tatar.ru

**Место нахождения и адрес:** Российская Федерация, 420061, Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Космонавтов, зд.59Д

### 1.2. Сведения о заявителе

**Наименование:** ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "НАШ ДОМ"

**ОГРН:** 1041646601061

**ИНН:** 1652010170

**КПП:** 165201001

**Адрес электронной почты:** ptgh@mail.ru

**Место нахождения и адрес:** Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н., г.Чистополь, п.Учхоз, 14/1

### 1.3. Основания для проведения экспертизы

1. Заявление о проведении государственной экспертизы проектной документации в части проверки достоверности определения сметной стоимости от 27.05.2025 № 2025/05/26-00190, Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «НАШ ДОМ»

2. Договор на оказание услуг от 29.05.2025 № 0932Д-25/Г16-0149662/68-19, услуг между Государственным автономным учреждением «Управление государственной экспертизы и ценообразования Республики Татарстан по строительству и архитектуре» и Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «НАШ ДОМ»

### 1.4. Сведения о составе документов, представленных для проведения экспертизы

1. Доверенность от 12.05.2025 № б/н, от Муниципального бюджетного учреждения «Градорегулирование и инфраструктурное развитие» Чистопольского муниципального района Республики Татарстан на Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «НАШ ДОМ»

2. Задание на проектирование от 03.02.2025 № б/н, утвержденное Муниципальным бюджетным учреждением «Градорегулирование и инфраструктурное развитие» Чистопольского муниципального района Республики Татарстан

3. Ведомости объемов работ от 16.06.2025 № б/н, Муниципальное бюджетное учреждение «Градорегулирование и инфраструктурное развитие» Чистопольского муниципального района Республики Татарстан

4. ИУИ-Ведомости объемов работ от 16.06.2025 № б/н, Муниципальное бюджетное учреждение «Градорегулирование и инфраструктурное развитие» Чистопольского муниципального района Республики Татарстан

5. Акт технического состояния многоквартирного дома от 23.08.2024 № 1, Муниципальное бюджетное учреждение «Градорегулирование и инфраструктурное развитие» Чистопольского муниципального района Республики Татарстан

6. Письмо об измененных дефектных ведомостях от 16.06.2025 № 104, Муниципальное бюджетное учреждение «Градорегулирование и инфраструктурное развитие» Чистопольского муниципального района Республики Татарстан

7. Дефектная ведомость от 18.06.2025 № б/н, Муниципальное бюджетное учреждение «Градорегулирование и инфраструктурное развитие» Чистопольского муниципального района Республики Татарстан

8. Письмо о распределении финансирования от 25.03.2025 № 01-09-6597, Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан

9. Постановление от 11.04.2025 № 217, Кабинет Министров Республики Татарстан

10. Проектная документация (10 документ(ов) - 10 файл(ов))

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

Государственная экспертиза в отношении проектной документации проведена впервые.

## 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: Капитальный ремонт многоквартирного дома по ул.Энгельса д.104 г.Чистополь Республика Татарстан

Почтовый (строительный) адрес (местоположение) объекта капитального строительства:

Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н., г.Чистополь, ул.Энгельса, 104.

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

Функциональное назначение по классификатору объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям: 01.02.001.003

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

Наименование технико-экономического показателя	Единица измерения	Значение
Этажность	штук	5
Количество квартир	штук	56
Площадь застройки	квадратный метр	1029,4
Общая площадь дома	квадратный метр	3770,4
Площадь жилых и нежилых помещений	квадратный метр	3496,2
Строительный объем дома	кубический метр	15808
Количество подъездов	штук	4

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

Проектная документация не предусматривает строительство, реконструкцию, капитальный ремонт сложного объекта.

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

Источник финансирования	Наименование уровня бюджета/ Сведения о юридическом лице (владельце средств)	Доля финансирования, %
Бюджетные средства	Бюджет субъекта Российской Федерации	47.92
Средства, не входящие в перечень, указанный в части 2 статьи 8.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации		41.45
Бюджетные средства	Местный бюджет	10.63

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

Климатический район, подрайон: II, IIВ

Геологические условия: I

Ветровой район: II

Снеговой район: IV

Сейсмическая активность (баллов): 6

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

Наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "РОТОР"

ОГРН: 1091690002821

ИНН: 1655170950

КПП: 165501001

Адрес электронной почты: rotor\_kzn@mail.ru

Место нахождения и адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Дзержинского, 5, пом. 45

Индивидуальный предприниматель: ШАЙХУТДИНОВ АЙДАР ГАБДЕЛХАКОВИЧ

ОГРНИП: 317169000051064

Адрес электронной почты: kareta@yandex.ru

Адрес: 422980, Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н., г.Чистополь, ул.Фрунзе, 62Б

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

1. Задание на проектирование от 03.02.2025 № б/н, утвержденное Муниципальным бюджетным учреждением «Градорегулирование и инфраструктурное развитие» Чистопольского муниципального района Республики Татарстан

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

16:54:030106:10

**2.8. Сведения о застройщике (техническом заказчике), обеспечившем подготовку проектной документации****Застройщик:**

Наименование: НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ "ФОНД ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН"

ОГРН: 1131600004337

ИНН: 1655258891

КПП: 165501001

Место нахождения и адрес: Республика Татарстан (Татарстан), Г. КАЗАНЬ, УЛ. ЛЕСГАФТА, Д. 29

**Технический заказчик:**

Наименование: МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ГРАДОРЕГУЛИРОВАНИЕ И ИНФРАСТРУКТУРНОЕ РАЗВИТИЕ" ЧИСТОПОЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

ОГРН: 1031652400592

ИНН: 1641001198

КПП: 165201001

Место нахождения и адрес: Республика Татарстан (Татарстан), Р-Н ЧИСТОПОЛЬСКИЙ, Г. ЧИСТОПОЛЬ, УЛ. К.МАРКСА, Д.27

**2.9. Сведения о подготовке проектной документации в форме информационной модели**

Проектная документация подготовлена без применения технологий информационного моделирования.

**III. Описание рассмотренной документации (материалов)****3.1. Описание технической части проектной документации****3.1.1. Состав проектной документации (с учетом изменений, внесенных в ходе проведения экспертизы)**

№ п/п	Имя файла	Формат (тип) файла	Контрольная сумма	Примечание
Объемно-планировочные и архитектурные решения				
1	16_2_ПДСД_4_4 Раздел ПД № 3 AP.pdf	pdf	58F91134	Раздел 3. Объемно-планировочные и архитектурные решения
	16_2_ПДСД_4_4 Раздел ПД № 3 AP.pdf.sig	sig	FE4C5BF3	
2	ИУЛ 16_2_ПДСД_4_4 Раздел ПД № 3 AP.pdf	pdf	9733FFEE	ИУЛ-Раздел 3. Объемно-планировочные и архитектурные решения
	ИУЛ 16_2_ПДСД_4_4 Раздел ПД № 3 AP.pdf.sig	sig	5A40F321	
Проект организации строительства				

1	16_2_ПсД_4_4 Раздел ПД № 7 ПОКР.pdf	pdf	F470B6C6	Раздел 7. Проект организации строительства
	16_2_ПсД_4_4 Раздел ПД № 7 ПОКР.pdf.sig	sig	FE784D79	
2	ИУЛ 16_2_ПсД_4_4 Раздел ПД № 7 ПОКР.pdf	pdf	CE08BC96	ИУЛ-Раздел 7. Проект организации строительства
	ИУЛ 16_2_ПсД_4_4 Раздел ПД № 7 ПОКР.pdf.sig	sig	ECB9C5A0	
Смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объекта капитального строительства				
Пояснительная записка к сметной документации				
1	16_2_ПсД_4_4 Раздел ПД № 12 Пояснительная записка.pdf	pdf	192B46CB	Пояснительная записка к сметной документации
	16_2_ПсД_4_4 Раздел ПД № 12 Пояснительная записка.pdf.sig	sig	E90C4447	
2	ИУЛ 16_2_ПсД_4_4 Раздел ПД № 12 ПЗ.pdf	pdf	CA8914BD	ИУЛ-Пояснительная записка к сметной документации
	ИУЛ 16_2_ПсД_4_4 Раздел ПД № 12 ПЗ.pdf.sig	sig	95BD63B4	
Сводный сметный расчет				
1	16_2_ПсД_4_4 Раздел ПД № 12 ССРСС-01-01-01.gge	gge	5A95B5DB	Сводный сметный расчет стоимости капитального ремонта
	16_2_ПсД_4_4 Раздел ПД № 12 ССРСС-01-01-01.gge.sig	sig	661C6742	
2	ИУЛ 16_2_ПсД_4_4 Раздел ПД № 12 ССРСС-01-01-01.pdf	pdf	8B0940D4	ИУЛ-Сводный сметный расчет стоимости капитального ремонта
	ИУЛ 16_2_ПсД_4_4 Раздел ПД № 12 ССРСС-01-01-01.pdf.sig	sig	EE829584	
Локальный сметный расчет				
1	ИУЛ 16_2_ПсД_4_4 Раздел ПД № 12 ЛРСР.pdf	pdf	90E0E254	ИУЛ-ЛРСР
	ИУЛ 16_2_ПсД_4_4 Раздел ПД № 12 ЛРСР.pdf.sig	sig	EEB0A642	
2	16_2_ПсД_4_4 Раздел ПД № 12 ЛС-02-01-01 ремонт крыши.gge	gge	45713DA1	Локальный сметный расчет
	16_2_ПсД_4_4 Раздел ПД № 12 ЛС-02-01-01 ремонт крыши.gge.sig	sig	240EA5B4	

### 3.2. 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

#### 3.2.1. 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

Структура затрат	Сметная стоимость, тыс. рублей		
	на дату представления сметной документации	на дату утверждения заключения экспертизы	изменение(+/-)
<b>В базисном уровне цен, тыс. рублей</b>			
Всего	Отсутствует *	Отсутствует ***	Отсутствует
в том числе:			
- строительно-монтажные работы	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
- оборудование	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
- прочие затраты,	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
в том числе проектно-изыскательские работы	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Возвратные суммы	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

В текущем уровне цен, тыс. рублей (с НДС)			
Всего	19452.60 **	19166.09 ****	-286.51
в том числе:			
- строительно-монтажные работы (без НДС)	15169.60	14930.84	-238.76
- оборудование (без НДС)	0.00	0.00	0.00
- прочие затраты (без НДС),	1040.90	1040.90	0.00
в том числе проектно-изыскательские работы	793.36	793.36	0.00
- налог на добавленную стоимость	3242.10	3194.35	-47.75
Возвратные суммы	0.00	0.00	0.00

\* Сведения о сметной стоимости объекта в базисном уровне цен без НДС не представлены, так как сметная документация составлена ресурсно-индексным методом.

\*\* I квартал 2025 года.

\*\*\* Сведения о сметной стоимости объекта в базисном уровне цен без НДС не представлены, так как сметная документация составлена ресурсно-индексным методом.

\*\*\*\* I квартал 2025 года.

### 3.2.2. Информация об использованных сметных нормативах

В сметной документации объекта «Капитальный ремонт многоквартирного дома по ул.Энгельса д.104 г.Чистополь Республика Татарстан» затраты определены сводным сметным расчетом в текущем уровне цен по состоянию на I квартал 2025 года с учетом НДС 20%.

Сметная стоимость объекта определена ресурсно-индексным методом по сборникам ФСНБ-2022 в редакции сметно-нормативной базы 2022 года с изм. 1-13, утвержденным приказами Минстроя России от 30.12.2021г. № 1046/пр, в редакции приказов Минстроя России с изменениями, внесенными приказами от 18.05.2022 г. № 378/пр, от 26.08.2022 г. № 703/пр, от 26.10.2022 г. № 905/пр, от 27.12.2022 г. № 1133/пр, от 10.02.2023 г. № 84/пр, от 11.05.2023г. № 335/пр, от 02.08.2023 г. № 551/пр, от 14.11.2023 №817/пр, от 16.02.2024 102/пр, от 13.05.2024 №313, от 09.08.2024 № 524, от 07.11.2024 № 747/пр, от 07.02.2025 № 69/пр в соответствии с Методическими рекомендациями по применению сметных норм, утвержденными приказом Минстроя России от 14.07.2022 № 571/пр и Методикой 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, утвержденной приказом Минстроя России от 04.08.2020 № 421/пр, в редакции приказа Минстроя России от 07.07.2022 № 557/пр, от 30.01.2024 №55/пр.

Стоимость материалов, изделий и конструкций, эксплуатации машин и автотранспортных средств определена в текущем уровне цен по состоянию на I квартал 2025 г. на основании данных о сметных ценах строительных ресурсов в текущем уровне цен из ФГИС ЦС и сметных цен в базисном уровне цен по состоянию на 1 января 2022 года из ФСНБ-2022 с индексами изменения сметной стоимости строительства по группам однородных строительных ресурсов, информация о сметных ценах которых в текущем уровне цен отсутствует во ФГИС ЦС, в соответствии с письмом Минстроя России от 25.02.25 № 10314-ИФ/09.

Накладные расходы в локальных сметных расчетах определены в процентах от фонда оплаты труда строителей (рабочих и механизаторов) по видам работ в соответствии с приказом Минстроя России от 21.12.2020 № 812/пр «Об утверждении Методики по разработке и применению нормативов накладных расходов при определении сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства» с изменениями от 02.09.2021 №636/пр, от 26.07.2022 № 611/пр.

Сметная прибыль в локальных сметных расчетах определена в процентах от фонда оплаты труда строителей (рабочих и механизаторов) по видам работ в соответствии с приказом Минстроя России от 11.12.2020 № 774/пр «Об утверждении Методики по разработке и применению нормативов сметной прибыли при определении сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства» с изменениями от 22.04.2022 №317/пр.

Сумма налога на добавленную стоимость НДС в размере 20 % включена в сметную стоимость строительства в текущем уровне цен за итогом сводного сметного расчета согласно п. 181 Методики 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, утвержденной приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 4.08.2020 г. №421/пр, в редакции приказа Минстроя России от 07.07.2022 № 557/пр, от 30.01.2024 №55/пр.

### IV. Выводы по результатам рассмотрения

#### 4.1. Выводы по результатам проверки достоверности определения сметной стоимости

##### 4.1.1. Выводы о соответствии (несоответствии) расчетов, содержащихся в сметной документации, физическим объемам работ, включенным в ведомость объемов работ, акт, утвержденный застройщиком или техническим заказчиком и содержащий перечень дефектов оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения с указанием качественных и количественных характеристик таких дефектов, при проведении проверки достоверности определения сметной стоимости капитального ремонта

Выполненные сметные расчеты соответствуют сметным нормативам, внесенным в федеральный реестр сметных нормативов, подлежащих применению при определении сметной стоимости объектов капитального строительства, физическим объемам работ, организационно-технологическим и другим решениям, предусмотренным в представленной документации.

Сметные расчеты, содержащиеся в сметной документации капитального ремонта объекта капитального строительства, соответствуют физическим объемам работ, включенным в ведомости объемов работ.

В соответствии с п. 12.2 ст. 48 Градостроительного Кодекса Российской Федерации определение стоимости капитального ремонта объекта капитального строительства осуществлено на основе раздела проектной документации «Смета на капитальный ремонт объекта капитального строительства». В соответствии с п. 3 ст. 49 Градостроительного Кодекса Российской Федерации экспертиза проектной документации не проводится в отношении разделов проектной документации, подготовленных для проведения капитального ремонта объектов капитального строительства.

Проектная и рабочая документация, разработанная на основании п. 1 ст. 48 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, подлежит экспертизе проектной документации в случаях, установленных ст. 49 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

##### 4.1.2. 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

Локальные сметные расчеты приведены в соответствие с Методическими рекомендациями по применению сметных норм, утвержденными приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14.07.2022 № 571/пр и Методикой 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, утвержденной приказом Минстроя России от 04.08.2020 № 421/пр в редакции приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 07.07.2022 № 557/пр, от 30.01.2024 №55/пр.

Ответственность за объемы, учтенные в ведомостях объемов работ и сметной документации, лежит на главном инженеру проекта и Заказчике.

Ответственность за внесение в проектную и сметную документацию изменений и дополнений в части устраненных замечаний в процессе проведения экспертизы лежит на главном инженеру проекта и Заказчике.

Сметная стоимость объекта, представленная после внесения указанных изменений, определена достоверно.

#### V. Общие выводы

Сметная стоимость объекта «Капитальный ремонт многоквартирного дома по ул.Энгельса д.104 г.Чистополь Республика Татарстан» определена достоверно.

#### VI. Сведения о лицах, аттестованных на право подготовки заключений экспертизы, подписавших заключение экспертизы

1) Михеева Елена Александровна

Направление деятельности: 35.1. Ценообразование и сметное нормирование

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-33-35-12444

Дата выдачи квалификационного аттестата: 05.09.2019

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 05.09.2029

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

2025, 07:12

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 16DC09FE00020007B07E  
Владелец Ахметзянов Ильяс Рифгатович  
Действителен с 06.08.2024 по 06.11.2025

Заключение экспертизы

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 4003A41500020007B16D  
Владелец Михеева Елена Александровна  
Действителен с 06.08.2024 по 06.11.2025