



## Номер заключения экспертизы / Номер раздела Реестра

16-1-1-2-035943-2025

Дата присвоения номера: 26.06.2025 20:04:10  
Дата утверждения заключения экспертизы 26.06.2025



[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 пер.Карьера д.12б 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 "МЕЛЬНИЧНАЯ ПЛОЩАДЬ"

**ОГРН:** 1051660005506

**ИНН:** 1652011007

**КПП:** 165201001

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

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

### 1.3. Основания для проведения экспертизы

1. Заявление от 28.05.2025 № 2025/05/26-00225, Общество с ограниченной ответственностью управляющая компания «Мельничная площадь»

2. Договор на оказание услуг от 29.05.2025 № 0933Д-25/Г16-0149677/68-19, между государственным автономным учреждением «Управление государственной экспертизы и ценообразования Республики Татарстан по строительству и архитектуре» и обществом с ограниченной ответственностью управляющая компания «Мельничная площадь»

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

1. Доверенность от 12.05.2025 № б/н, Муниципальное бюджетное учреждение «Градорегулирование и инфраструктурное развитие» Чистопольского муниципального района Республики Татарстан

2. Задание на проектирование от 13.03.2025 № б/н, Муниципальное бюджетное учреждение «Градорегулирование и инфраструктурное развитие» Чистопольского муниципального района Республики Татарстан

3. Информационно-удостоверяющий лист к ведомости объемов работ от 19.06.2025 № б/н, Муниципальное бюджетное учреждение «Градорегулирование и инфраструктурное развитие» Чистопольского муниципального района Республики Татарстан

4. Ведомость объемов работ от 31.03.2025 № ВОР-02-01-01, Общество с ограниченной ответственностью управляющая компания «Мельничная площадь»

5. Дефектная ведомость от 18.09.2024 № б/н, утвержденная государственной жилищной инспекцией Республики Татарстан и согласованная Муниципальным бюджетным учреждением «Градорегулирование и инфраструктурное развитие» Чистопольского муниципального района Республики Татарстан

6. Акт технического осмотра от 25.09.2024 № 1, Муниципальное бюджетное учреждение «Градорегулирование и инфраструктурное развитие» Чистопольского муниципального района Республики Татарстан

7. Накладная сдачи-приемки разработанной проектно-сметной документации от 25.05.2025 № 1, между Обществом с ограниченной ответственностью "Строительная Компания "Ротор" и Муниципальным бюджетным учреждением «Градорегулирование и инфраструктурное развитие» Чистопольского муниципального района Республики Татарстан

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

9. Договор на осуществление функций технического заказчика от 16.12.2022 № б/н, между некоммерческой организацией «Фонд жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан» и Муниципальным бюджетным учреждением «Градорегулирование и инфраструктурное развитие» Чистопольского муниципального района 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 пер.Карьерной д.12б г.Чистополь Республика Татарстан

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

Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н., г.Чистополь, пер.Карьерной, 12б.

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

**Функциональное назначение по классификатору объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям:** 01.02.001.002

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

Наименование технико-экономического показателя	Единица измерения	Значение
Этажность	штук	2
Количество квартир	штук	18
Общая площадь дома	квадратный метр	939,1
Строительный объем дома	кубический метр	5539

### 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, %
Средства, не входящие в перечень, указанный в части 2 статьи 8.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации		41.45
Бюджетные средства	Местный бюджет	10.63
Бюджетные средства	Бюджет субъекта Российской Федерации	47.92

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

Климатический район, подрайон: IIВ

Геологические условия: II

Ветровой район: II

Снеговой район: IV

Сейсмическая активность (баллов): 7

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

**Индивидуальный предприниматель:** ШАЙХУТДИНОВ АЙДАР ГАБДЕЛХАКОВИЧ  
**ОГРНИП:** 317169000051064

**Адрес электронной почты:** kareta@yandex.ru

**Адрес:** 422951, Республика Татарстан (Татарстан), Чистопольский р-н., г.Чистополь, пер.Фрунзе, 62Б

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

**ОГРН:** 1091690002821

**ИНН:** 1655170950

**КПП:** 165501001

**Место нахождения и адрес:** Республика Татарстан (Татарстан), Г. КАЗАНЬ, УЛ. ДЗЕРЖИНСКОГО, Д. 5, ПОМЕЩ. 45

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

1. Задание на проектирование от 13.03.2025 № 6/н, Муниципальное бюджетное учреждение «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

16:54:090302:121

## 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
<b>Объемно-планировочные и архитектурные решения</b>				
1	16_2_ПСД_3_3 Раздел ПД № 3 AP.pdf	pdf	6F6CA56F	Раздел 3. Объемно-планировочные и архитектурные решения
	16_2_ПСД_3_3 Раздел ПД № 3 AP.pdf.sig	sig	1E57F841	
2	ИУЛ 16_2_ПСД_3_3 Раздел ПД № 3 AP.pdf	pdf	690FDDBC	Раздел 3. Объемно-планировочные и архитектурные решения
	ИУЛ 16_2_ПСД_3_3 Раздел ПД № 3 AP.pdf.sig	sig	51B235BC	
<b>Проект организации строительства</b>				

1	16_2_ПСД_3_3 Раздел ПД № 7 ПОКР.pdf	pdf	10534A59	Раздел 7. Проект организации строительства
	16_2_ПСД_3_3 Раздел ПД № 7 ПОКР.pdf.sig	sig	7F984531	
2	ИУЛ 16_2_ПСД_3_3 Раздел ПД № 7 ПОКР.pdf	pdf	2985D006	Раздел 7. Проект организации строительства
	ИУЛ 16_2_ПСД_3_3 Раздел ПД № 7 ПОКР.pdf.sig	sig	7984C739	

### Смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объекта капитального строительства

#### Пояснительная записка к сметной документации

1	16_2_ПСД_3_3 Раздел ПД № 12 Поясните льная записка.pdf	pdf	8F25FC7D	Пояснительная записка к сметной документации
	16_2_ПСД_3_3 Раздел ПД № 12 Поясните льная записка.pdf.sig	sig	3ABE9C94	
2	ИУЛ 16_2_ПСД_3_3 Раздел ПД № 12 ПЗ.р df	pdf	DFAA7B8D	Пояснительная записка к сметной документации
	ИУЛ 16_2_ПСД_3_3 Раздел ПД № 12 ПЗ.р df.sig	sig	76F7DCAE	

#### Сводный сметный расчет

1	ИУЛ 16_2_ПСД_3_3 Раздел ПД № 12 CCP CC-01-01-01.pdf	pdf	C01F843B	Сводный сметный расчет стоимости капитального ремонта
	ИУЛ 16_2_ПСД_3_3 Раздел ПД № 12 CCP CC-01-01-01.pdf.sig	sig	E1935DB1	
2	16_2_ПСД_3_3 Раздел ПД № 12 CCPCC-0 1-01-01.gge	gge	EC507FD4	Сводный сметный расчет стоимости капитального ремонта
	16_2_ПСД_3_3 Раздел ПД № 12 CCPCC-0 1-01-01.gge.sig	sig	425C1B98	

#### Локальный сметный расчет

1	16_2_ПСД_3_3 Раздел ПД № 12 ЛС-02-01 -01 ремонт крыши.gge	gge	FFCA0688	Смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объекта капитального строительства
	16_2_ПСД_3_3 Раздел ПД № 12 ЛС-02-01 -01 ремонт крыши.gge.sig	sig	DEAE3FC1	
2	ИУЛ 16_2_ПСД_3_3 Раздел ПД № 12 ЛРС Р.pdf	pdf	732C954B	Смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объекта капитального строительства
	ИУЛ 16_2_ПСД_3_3 Раздел ПД № 12 ЛРС Р.pdf.sig	sig	5F59E012	

### 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	5934.74 **	5837.47 ***	-97.27
в том числе:			
- строительно-монтажные работы (без НДС)	4643.77	4562.71	-81.06
- оборудование (без НДС)	0.00	0.00	0.00
- прочие затраты (без НДС),	301.85	301.85	0.00
в том числе проектно-изыскательские работы	212.19	212.19	0.00
- налог на добавленную стоимость	989.12	972.91	-16.21
Возвратные суммы	0.00	0.00	0.00

\* Сведения о сметной стоимости в базисном уровне цен без НДС не представлены. Согласно заданию на проектирование сметная документация составлена ресурсно-индексным методом в текущем уровне цен

\*\* 1 квартал 2025 года

\*\*\* Сведения о сметной стоимости в базисном уровне цен без НДС не представлены. Согласно заданию на проектирование сметная документация составлена ресурсно-индексным методом в текущем уровне цен

\*\*\*\* 1 квартал 2025 года

### 3.2.2. Информация об использованных сметных нормативах

В рассматриваемой сметной документации объекта капитального строительства «Капитальный ремонт многоквартирного дома по пер.Карьерной д.12б г.Чистополь Республика Татарстан» затраты определены сводным сметным расчетом в текущем уровне цен по состоянию на 1 квартал 2025 года с учетом НДС 20%.

Сметная стоимость объекта капитального строительства 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 № 378/пр, от 26.08.2022 № 703/пр, от 26.10.2022 № 905/пр, от 27.12.2022 № 1133/пр, от 10.02.2023 № 84/пр, от 11.05.2023 № 335/пр, от 02.08.2023 № 551/пр, от 14.11.2023 № 817/пр, от 16.02.2024 № 102/пр, от 13.05.2024 № 323/пр, от 09.08.2024 № 524/пр, 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 приказов Минстроя России от 07.07.2022 № 557/пр, от 30.01.2024 № 55/пр, от 23.01.2025 № 30/пр.

Стоимость материалов, изделий и конструкций, эксплуатации машин и автотранспортных средств определена в текущем уровне цен по состоянию на 1 кв. 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 25.02.2025 № 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 04.08.2020 года № 421/пр, в редакции в редакции приказов Минстроя России от 07.07.2022 № 557/пр, от 30.01.2024 № 55/пр, от 23.01.2025 № 30/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, внесенными 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**

Сметная документация откорректирована по замечаниям, указанным в письме Государственного автономного учреждения «Управление государственной экспертизы и ценообразования Республики Татарстан по строительству и архитектуре»:

- локальные сметные расчеты приведены в соответствие с Методикой применения сметных норм, утвержденной 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 Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 04.08.2020 № 421/пр, в редакции приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 07.07.2022 № 557/пр.

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

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

Сметная стоимость капитального ремонта объекта капитального строительства «Капитальный ремонт многоквартирного дома по пер.Карьера д.12б г.Чистополь Республика Татарстан», представленная после внесения указанных изменений, определена достоверно.

## V. Общие выводы

Сметная стоимость капитального ремонта объекта капитального строительства «Капитальный ремонт многоквартирного дома по пер.Карьера д.12б г.Чистополь Республика Татарстан» определена достоверно.

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

1) Викторова Лейла Равшановна

Направление деятельности: 35.1. Ценообразование и сметное нормирование

Номер квалификационного аттестата: МС-Э-17-35-14289

Дата выдачи квалификационного аттестата: 06.10.2021

Дата окончания срока действия квалификационного аттестата: 06.10.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 17CDBBF0200020007B08F  
Владелец Викторова Лейла Равшановна  
Действителен с 06.08.2024 по 06.11.2025