

Приказ
ГАУ «Леноблгосэкспертиза»
№ 49 о/д

«08» ноября 2024 года

г. Санкт-Петербург

О совершенствовании процедуры проверки достоверности определения сметной стоимости в ГАУ «Леноблгосэкспертиза»

В целях совершенствования процедуры проведения проверки достоверности определения сметной стоимости в ходе государственной экспертизы проектной документации, а также методологических подходов к оценке представляемых в ходе проведения указанной процедуры материалов в соответствии с рекомендацией комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области по итогам внеплановой выездной проверки ГАУ «Леноблгосэкспертиза», изложенной в Акте внеплановой выездной проверки от 31.10.2024,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. В случае представления в ГАУ «Леноблгосэкспертиза» результатов конъюнктурного анализа, подготовленного с использованием документов, обосновывающих стоимость в текущем уровне цен материальных ресурсов и оборудования (работ, услуг) от менее чем 3 (трех) производителей и (или) поставщиков, работникам ГАУ «Леноблгосэкспертиза» (экспертам), осуществляющим оценку сметных расчетов при проведении проверки достоверности определения сметной стоимости (далее – эксперты по сметной документации, проверка сметной стоимости) в ходе государственной экспертизы проектной документации, запрашивать у заявителя представления пояснений от застройщика (технического заказчика) с обоснованием причин непредставления соответствующих данных о ценах от не менее чем 3 (трех) производителей и (или) поставщиков.

2. Установить, что проверка сметной стоимости капитального ремонта объектов капитального строительства проводится ГАУ «Леноблгосэкспертиза» в соответствии с предметом такой проверки, определенным пунктом 27.3 Положения о порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 05.03.2007 № 145 (далее – Положение), и включает в себя изучение и оценку расчетов, содержащихся в сметной документации, в целях установления их соответствия утвержденным сметным нормативам, единичным расценкам, в том числе их отдельным составляющим, к сметным нормам, индексам изменения сметной стоимости, информация о которых включена в федеральный реестр сметных нормативов, сметным ценам строительных ресурсов в текущем уровне цен и (или) в уровне цен по состоянию на 1 января 2022 года, индексам изменения сметной стоимости по группам однородных строительных ресурсов, размещенным в федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве, физическим объемам работ, включенным в ведомость объемов работ и акт, утвержденный застройщиком, техническим заказчиком или лицом, обеспечившим выполнение инженерных изысканий и (или) подготовку проектной документации в случаях, предусмотренных частями 1.1 и 1.2 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ), и содержащий

перечень дефектов оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения с указанием качественных и количественных характеристик таких дефектов по состоянию на дату обследования (далее – акт технического осмотра).

3. Учитывая позицию Минстроя России (письма от 05.05.2023 № 26168-АЛ/00 и от 23.08.2024 № 48716-АВ/09), в соответствии с которой в силу частей 1 и 12.2 статьи 48 ГрК РФ при проведении капитального ремонта объекта капитального строительства, финансируемого с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств лиц, указанных в части 1 статьи 8.3 ГрК РФ, архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки только раздела проектной документации «Смета на капитальный ремонт объекта капитального строительства» на основании акта технического осмотра, экспертам по сметной документации в ходе проведения проверки сметной стоимости капитального ремонта объектов капитального строительства руководствоваться документами и материалами, подлежащими представлению для такой проверки в соответствии с пунктом 16.4 Положения, за исключением капитального ремонта автомобильных дорог, проверка сметной стоимости которого осуществляется с учетом особенностей, предусмотренных письмом Минстроя России от 30.10.2020 № 43780-ИФ/09.

4. Работникам сектора приема документации планово-договорного отдела при осуществлении проверки поступивших в ГАУ «Леноблгосэкспертиза» документов обеспечить неукоснительное соблюдение требований пункта 16.4 Положения с учетом пункта 3 настоящего Приказа.

5. Утвердить рекомендованную форму акта технического осмотра согласно приложению 1 к настоящему приказу.

6. В случае отсутствия в представленном на проверку сметной стоимости акте технического осмотра информации об условиях производства работ, позволяющих применять коэффициенты, учитывающие усложняющие факторы и условия производства работ, а также коэффициенты, учитывающие технологические особенности производства отдельных видов работ, экспертам по сметной документации запрашивать у заявителя представления от застройщика (технического заказчика) обоснования необходимости применения в сметных расчетах соответствующих коэффициентов.

7. В случае обнаружения при проведении проверки сметной стоимости капитального ремонта объектов капитального строительства в исходных данных сведений и информации, которые явно противоречат предполагаемым на объекте капитального строительства работам и вызывают сомнения в достоверности (корректности) исходных данных, экспертам по сметной документации запрашивать у заявителя представления от застройщика (технического заказчика) пояснений об актуальности (точности) представленных данных.

8. Специалисту по кадрам осуществлять ознакомление с настоящим приказом всех вновь принятых работников в отдел экспертизы проектов организации строительства и сметной документации, а также в сектор приема документации планово-договорного отдела.

9. Заведующему канцелярией организовать ознакомление заинтересованных работников ГАУ «Леноблгосэкспертиза» с настоящим приказом, в том числе посредством «Яндекс. Мессенджер».

10. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на начальника отдела экспертизы проектов организации строительства и сметной документации.

Начальник ГАУ «Леноблгосэкспертиза»



Д.А. Горбунов

«УТВЕРЖДАЮ»

(руководитель организации застройщика)

/_____
(подпись) (Ф.И.О.)

« ____ » _____ 20__ г.
м.п.

АКТ
технического осмотра

Наименование нас. пункта _____

« ____ » _____ 20__ г

Комиссия в составе председателя: _____,
членов: _____,
произвела обследование объекта капитального строительства:
_____, расположенного по адресу _____

на предмет технического состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, количественной оценки фактических показателей качества строительных конструкций и инженерного оборудования по состоянию на дату обследования, для определения состава работ и объемов по капитальному ремонту объекта капитального строительства.

I. Общие сведения об объекте

Таблица 1

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение показателя
1	Год возведения объекта/Год последнего капитального ремонта	г.	
2	Строительный объем	м ³	
3	Количество этажей	шт.	
4	Общая площадь здания	м ²	
5	Протяженность (При необходимости для линейных объектов)	п. м	
6	Мощность (При необходимости)	Вт	
7	Площадь застройки (При необходимости)	м ²	
8	Площадь участка (При необходимости)	м ²	
9	Площадь благоустройства (При необходимости)	м ²	
...			

II. Общие показатели конструктивных элементов

Таблица 2

№ п/п	Наименование	Тип/материал/конструктивные слои элемента	Процент износа конструктивного элемента	Количественный показатель (площадь, м ² /шт)
1	2	3	4	5
1	Крыша/Кровля			
2	Фундаменты			
3	Стены, перегородки			
4	Перекрытие			
5	Кровля			
6	Дверные проемы			
7	Оконные проемы			
8	Наружная отделка (в т.ч. теплотехническое состояние ограждающих конструкций)			
9	Внутренняя отделка			
...				

III. Инженерное оборудование (инженерные сети)

Таблица 3

№ п/п	Наименование системы*	Наличие/материал	Процент износа конструктивного элемента	Количественный показатель (м.п./мЗ/шт)
1	2	3	4	5
1	Теплоснабжение			
2	Горячее водоснабжение			
3	Холодное водоснабжение			
4	Водоотведение			
5	Электроснабжение			
...				

* В случае отсутствия какой-либо инженерной системы, следует представить обоснование ее создания при капитальном ремонте, с указанием проектных параметров и объемов работ

IV. Выводы о техническом состоянии конструктивных элементов инженерного оборудования (сетей) элементов благоустройства с указанием мероприятий по устранению дефектов

Таблица 4

№п п	Наименование конструкций, оборудования**	Описание дефекта	Количес- вен-ный показател ь (площадь , м ² /шт)	Мероприятия по устранению дефекта
1	2	3	4	5
Конструктивные элементы				
1.	Крыша/кровля			
...				
Инженерное оборудование (инженерные сети)				
1.	Теплоснабжение			
...				
Элементы благоустройства				
1.	А/бетонное покрытие			
...				

** В случае замены и восстановления существующего технологического оборудования капитального строительства, необходимо дополнить акт перечнем такого оборудования с указанием его работоспособности

V. Условия производства работ по капитальному ремонту***:

***Указываются особенности производства работ, позволяющие применять корректирующие коэффициенты в сметной документации. Например, указывается полигон для утилизации, расстояние от объекта до полигона и т.п.

Обследование объекта капитального строительства проведено в соответствии с пунктом 1 постановления Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 № 881.

Перечисленные в настоящем Акте работы, связанные с заменой и (или) восстановлением несущих строительных конструкций, выполняются в рамках капитального ремонта.

Виды работ соответствуют Перечню работ по замене и (или) восстановлению несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, выполнение которых может осуществляться при осуществлении капитального ремонта зданий, сооружений, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 № 881.

Председатель комиссии: _____
(должность) (подпись) (Ф.И.О.)

Члены комиссии:

(должность) (подпись) (Ф.И.О.)

(должность) (подпись) (Ф.И.О.)

(должность) (подпись) (Ф.И.О.)