

Уважаемые коллеги!

В целях повышения качества проектной документации и сокращения сроков проведения её экспертизы, предлагаем Вам ознакомиться с наиболее частыми (ключевыми) замечаниями экспертов отдела экспертизы сметной документации по результатам проверки достоверности определения сметной стоимости в целях исключения подобных вопросов при подготовке проектной документации.

№ п/п	Вывод о несоответствии	Основание
1.	Общие замечания	
1.1.	Электронная версия сметной документации не обеспечивает возможность поиска по текстовому содержанию документа и возможность копирования текста, и не соответствует п. 3 и п. 4 Требований 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, утвержденных Приказом Министерства строительства и жилищно коммунального хозяйства Российской Федерации от 12.05.2017 № 783/пр.	п. 18 Положения № 145; Требования к формату электронных документов (Приказ Минстроя России от 12.05.2017 № 783/ пр
1.2.	Представленная сметная документация не соответствует требованиям ГОСТ Р 21.101-2020 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации» (отсутствует титульный лист к разделу, томам представленных для проведения проверки материалов, что не соответствует пункту 8.1.4 ГОСТ Р 21.101-2020). Учитывая, что документы одного вида и наименования независимо от способа выполнения (на бумажном носителе или в форме электронного документа) являются равноправными и взаимозаменяемыми, разделы проектной документации (в том числе раздел «Смета на строительство объектов капитального строительства») предоставляются с титульным листом.	п.8.1.4 ГОСТ Р 21.101-2020 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации»
1.3.	Не представлена оформленная сметная документация согласно документам в области стандартизации, устанавливающим основные требования к проектной документации, а также с учетом требований к формату электронных документов. Раздел «Смета на строительство объектов капитального строительства» следует представить в виде отдельных книг (частей), например: книга 1 – «Пояснительная записка и обосновывающие документы», книга 2 – «Сводный сметный расчет стоимости строительства», книга 3 – «Объектные и локальные сметные расчеты (сметы), сметные расчеты на отдельные виды затрат», книга 4 – «Конъюнктурный анализ», книга 5 – «Ведомости объемов работ»; Каждая книга раздела «Смета на строительство объектов капитального строительства» должна содержать: - обложку и титульный лист, - содержание раздела (книги).	п.28 Методики определения сметной стоимости №421/пр от 04.08.2020г., приказ Минстроя России от 12.05.2017 № 783/пр

	<p>Требования к формированию и оформлению сметной документации также размещены на ресурсе - https://srces.ru/upload/trebovaniya-k-formirovaniyu-tomov-smetnoi-dokumentatsii.docx</p> <p>Требования к формированию ведомостей объемом работ - https://srces.ru/upload/trebovaniya-k-vedomostyam-obemov-rabot.docx</p> <p>Требования к содержанию пояснительной записки - https://srces.ru/upload/trebovaniya-k-soderzhaniyu-poyasnitelnoi-zapiski-k-smetnoi-dokumentatsii.docx</p>	
1.4.	<p>Применение сметных нормативов и единичных расценок в редакции 2017 года (приказ Минстроя России от 30.12.2016 № 1039/ пр) при составлении ЛСР не соответствует п. 20(1) Положения № 145, как признанных утративших силу приказом Минстроя России от 08.04.2020 № 195/пр ЛСР составить в сметно нормативной базе 2001 года (на 01.01.2000) по сборникам федеральных единичных расценок (ФЕР 2001, ФЕРм 2001, ФЕРр 2001, ФЕРп 2001), сборникам цен на материалы, изделия, конструкции и оборудование, применяемые в строительстве (ФССЦ 81 01 2001) и сборникам цен на перевозки грузов для строительства (ФССЦпг 81 01 2001) в редакции 2020 года (приказ Минстроя России от 26.12.2019 № 876/пр с последующими изменениями) на дату передачи проектно сметной документации застройщику (техническому заказчику) (Акт/Накладная после согласно пп. «к(2)» п. 13 Положения № 145).</p>	<p>п. 20(1) Положения № 145;</p> <p>Приказ Минстроя России от 08.04.2020 № 195/пр;</p> <p>Акт/Накладная.</p>
1.5.	<p>Порядок определения в ЛСР накладных расходов и сметной прибыли не соответствует требованиям сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов (для устранения арифметических ошибок следует по всем позициям ЛСР указать построчно накладные расходы, сметную прибыль и итоговые значения. При этом нормативы накладных расходов в ЛСР принять с коэффициентом $K=0,9$ согласно п. 1 примечаний к Приложению 4 МДС 81 33.2004 / п. 25 Методики по разработке и применению нормативов накладных расходов, нормативы сметной прибыли с коэффициентом $K=0,85$ в соответствии с п. 1 примечаний к Приложению 1 письма от 18.11.2004 № АП 5536/06 (МДС 81 25.2001)) / п. 16 Методики по разработке и применению нормативов сметной прибыли . При этом для определения сметной стоимости капитального ремонта объектов производственного назначения (а также сетей инж. технического сооружения, дорог и инженерных сооружений) с использованием нормативов накладных расходов по видам строительных и монтажных работ понижающий коэффициент 0,9 не применяется.</p>	<p>Приложение 4 МДС 81 33.2004;</p> <p>п. 1 примечаний к Приложению 1 письма от 18.11.2004 № АП 5536/06 (МДС 81 25.2001);</p> <p>пп. 25, 26 Методики по разработке и применению накладных расходов ..., утвержденной приказом Минстроя России от 21.12.2020 № 812/пр;</p> <p>п. 16 Методики по разработке и применению нормативов сметной прибыли..., утвержденной приказом Минстроя России от 11.12.2020 № 774/пр.</p>
1.6.	<p>Нормативы накладных расходов и сметной прибыли не соответствуют действующим требованиям сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов (учесть, что письмо Госстроя от 27.11.2012 № 2536 ИП/12/ГС «О применении понижающих коэффициентов к нормативам накладных расходов и сметной прибыли в строительстве», имеющее информационно разъяснительный характер, признано с 27.04.2018 не подлежащим применению в соответствии с письмом Минюста России от 27.04.2018 № 01 57049</p>	<p>п. 1 прим. к Приложению 4 МДС 81 33.2004;</p> <p>п. 1 прим. к Приложению 1 письма от 18.11.2004 № АП 5536/06;</p> <p>Письмо Минюста России от 27.04.2018 № 01 57049 ЮЛ;</p> <p>Методика по разработке и</p>

	ЮЛ «О письме Госстроя от 27.11.2012 № 2536 ИП/12/ГС»).	применению накладных расходов..., утв. приказом Минстроя России от 21.12.2020 № 812/пр; Методика по разработке и применению нормативов сметной прибыли..., утв. приказом Минстроя России от 11.12.2020 № 774/пр.
1.7.	<p>Сметная документация проверяется на соответствие сметным нормативам включенным в федеральный реестр сметных нормативов, физическим объемам работ, включенным в акт, утвержденный заказчиком и содержащий перечень дефектов строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения с указанием качественных и количественных характеристик таких дефектов, на основании которого создается ведомость объемов работ (далее ВОР)».</p> <p>Представленный в составе документации Акт технического осмотра по форме представления и содержанию не соответствует требованиям пп. 16(4), 27(3) Положения № 145. Для проведения проверки сметной стоимости капитального ремонта объекта капитального строительства следует представить 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 по состоянию на дату обследования.</p>	пп. 16(4), 27(3) Положения № 145
1.8.	<p>Представленная сметная документация не соответствует требованиям пп. «г(1)» п. 13 Положения № 145 и п. 35 Методики № 421/пр, а именно, представленные в составе документации ведомости объемов работ (далее ВОР) являются продуктом сметной программы, не соответствуют акту технического осмотра (например, в Акте площадь плит покрытия подлежащих ремонту 100м², в ВОР 120 м²), необоснованно составлены в единицах измерения сметных норм (100 м², 1000 м³, 1000 шт и т.п.). Представить утвержденные заказчиком ВОР, содержащие указание наименований работ, их единиц измерения и количества, расчета объемов работ и расхода материальных ресурсов (с приведением формул расчета).</p>	пп. «г(1)» п. 13, п. 27(3) Положения № 145; пп. 27, 35 Методики № 421/пр.
1.9.	<p>Представленная сметная документация не соответствует требованиям подпункта г(1) пункта 13 и пункта 27(3) Положения № 145, и пунктов 27, 35 Методики № 421/пр, а Ведомости объемов работ (далее ВОР) не представлены в полном объеме (часть ВОР отсутствует).</p> <p>При этом, представленные ВОР:</p> <ul style="list-style-type: none"> - составлены на основе локальных смет (приведены полные наименования расценок вместо конкретного описания фактически выполняемых видов работ с раскрытием технологии их выполнения); - не в полной мере корреспондируется с ЛСР в части объемов и 	пп. «г(1)» п. 13, п. 27(3) Положения № 145 пп. 27, 35 Методики № 421/пр.

	<p>видов работ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - не содержат ссылки на соответствующие листы проектных решений; - не содержат расчеты физических объемов работ (основанных на представленных проектных решениях); - не содержат значительную часть сведений о марках, типах, видах и расходах основных материалов, конструкций, изделий, соответствующих проектным решениям. <p>Пункт 35 Методики № 421/пр: Сметные расчеты разрабатываются на основании проектной и (или) иной технической документации, ведомостей объемов работ с указанием наименований работ, их единиц измерения и количества, ссылок на чертежи и спецификации, расчета объемов работ и расхода материальных ресурсов (с приведением формул расчета), а также иных исходных данных, необходимых для определения сметной стоимости строительства.</p>	
1.10	<p>Сведения, содержащиеся в сметной документации, не соответствуют физическим объемам работ, включенным в ведомость объемов работ и акт технического осмотра.</p> <p>Кроме того, сметную документацию следует дополнить актом, утвержденным застройщиком, содержащим полный перечень дефектов оснований, строительных конструкций, сетей инженерно-технического обеспечения с указанием качественных и количественных характеристик таких дефектов по состоянию на дату обследования.</p> <p>Одновременно согласно статье 1 Федерального закона от 25.02.1999 № 39 ФЗ (в редакции от 02.08.2019) «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», капитальные вложения это инвестиции в основной капитал (основные средства), в том числе затраты на новое строительство, реконструкцию и техническое перевооружение действующих предприятий, приобретение машин, оборудования, инструмента, инвентаря, проектно-изыскательские работы и другие затраты.</p> <p>Проведение капитального ремонта здания не является основанием для увеличения балансовой стоимости объекта основных средств. Затраты на капитальный ремонт списываются на расходы учреждения. Соответственно, неправомерно учитывать затраты на дооборудование ремонтируемых помещений (следует уточнить количество демонтируемых единиц оборудования).</p>	<p>пп. 16(4), 27(3) Положения № 145;</p> <p>пп. 27, 35 Методики № 421/пр;</p> <p>п. 14.2 Статьи 1 ГрК РФ; Статья 1 ФЗ № 39 от 25.02.1999 г.</p>
1.11	Корректировать текстовую часть расценок не допустимо.	Методика №421/пр и №519/пр
1.12	Представить письмо <u>от заказчика-распорядителя средств</u> на включение/отсутствие затрат на строительный контроль, непредвиденные затраты.	Методики определения сметной стоимости (приказ Министерства строительства и ЖКХ РФ от 04.08.2020 г. №421/пр) (далее- Методика №421/пр)
1.13	В соответствии с Методикой определения сметной стоимости строительства (от 04.08.2020 г. №421/пр) (далее Методика), <u>при отсутствии</u> базисных расценок представить конъюнктурный анализ	п.13-24,90,91, приложения №1 Методики №421/пр

	(КА) и прейскуранты /прайс-листы/коммерческие предложения (не менее 3 коммерческих предложений) на материалы и оборудование, <u>согласованные с заказчиком (подпись, печать), составленные в соответствии с требованиями пп.13-24,91</u> Методики определения сметной стоимости (приказ Министерства строительства и ЖКХ РФ от 04.08.2020 г. №421/пр), в каждом из которых должны быть указаны условия поставки (если транспортировка не включена, то смотреть п.91 Методики по расчету транспортных затрат), включение/исключение НДС, <u>реквизиты поставщика/производителя (в т.ч. КПП, контактные данные), дата предложения и срок действия, подписи и печати поставщика/производителя или заказчика.</u>	
1.14	В представленных томах «Конъюнктурный анализ» и «Прайс-листы» таблица конъюнктурного анализа и копии обосновывающих документов должны быть согласованы заказчиком.	п. 14 Приказа Минстроя РФ от 04.08.2022 №421/пр
2.	<i>Затраты не учтены или учтены некорректно (капитальный ремонт).</i>	
2.1.	Порядок определения размера средств, предназначенных для возведения титульных временных зданий и сооружений при производстве ремонтно строительных работ не соответствует положения сметных нормативов, сведения о которых включены в ФРСН. Затраты на строительство временных зданий и сооружений учесть в ССР в соответствии с требованиями п. 24 Методики № 332/пр (в т.ч. подпункт «б») о пропорциональности соответствующих видов работ).	п. 24 Методики определения затрат на строительство временных зданий и сооружений, включаемых в сводный сметный расчет стоимости строительства объектов капитального строительства, утвержденной приказом Минстроя России от 19.06.2020 № 332/пр
2.2.	Отсутствие затрат в ССР на строительство временных зданий и сооружений при производстве ремонтно строительных работ не обосновано в составе представленных материалов (представить подтверждение застройщиком отсутствия необходимости включения в ССР затрат на строительство временных зданий и сооружений)	п. 153 Методики № 421/пр; пп. 5 8 Методики № 332/пр.
2.3.	Порядок определения размера средств, предназначенных для возведения титульных временных зданий и сооружений при производстве ремонтно строительных работ производственных зданий не соответствует положения сметных нормативов, сведения о которых включены в ФРСН (определение нормативным методом затрат на строительство титульных временных зданий и сооружений при капитальном ремонте объектов капитального строительства производственного и непроизводственного назначения, линейных объектов, осуществляется в соответствии с пунктом 23 Методики с использованием нормативов затрат на строительство титульных временных зданий и сооружений, указанных в Таблице, приведенной в приложении № 1 к Методике, с применением коэффициента 0,8	п. 25 Методики № 332/пр
2.4.	Не обосновано отсутствие затрат на производство ремонтно строительных работ в зимнее время в соответствии с п. 3 раздела I	п. 3 Технической части ГСНр 81-05-02-2001

	Технической части Сборника сметных норм дополнительных затрат при производстве ремонтно-строительных работ в зимнее время (далее ГСНр 81-05-02-2001), утвержденного и введенного в действие постановлением Госстроя России от 19.06.2001 № 61 (представить письмо застройщика в части обоснования выполнения работ при положительной температуре в отапливаемых помещениях), или п. 9 Методики определения дополнительных затрат при производстве работ в зимнее время, утвержденной приказом Минстроя России от 25.05.2021 № 325/пр.	п. 9 Методики № 325/пр
2.5.	Дополнительные затраты при капитальном ремонте производственных объектов не соответствуют положениям п. 8 Технической части ГСН 81-05-02-2007. Затраты, связанные с выполнением ремонтно-строительных работ в зимнее время на объектах производственного строительства (за исключением производственных объектов, обслуживающих жилищно-коммунальное хозяйство) учесть по нормам раздела I табл. 4 ГСН 81-05-02-2007 с применением к ним коэффициента 0,8.	п. 8 Технической части ГСН 81-05-02-2007; табл. 4 раздела I ГСН 81-05-02-2007
2.6.	Не обосновано отсутствие в ССР затрат на проведение государственной экспертизы в части проверки достоверности определения сметной стоимости (п.п. «л» п. 171 Методики № 421/пр). Затраты на проведение государственной экспертизы в части проверки сметной стоимости привести в соответствие с пп. 57(1)- 57(3) Положения № 145.	п.п. «л» п. 171 Методики № 421/пр пп. 57(1)-57(3) Положения № 145
2.7.	В локальных сметных расчетах стоимость части материальных ресурсов определена по коммерческим предложениям и прайс-листам, которые не соответствуют действующим требованиям сметных нормативов (не содержат их наименование, ИНН, контактные данные, а также данные об исполнителе (исполнителях) документа с указанием его фамилии и инициалов либо иных реквизитов, необходимых для идентификации этих лиц). Кроме того, в составе документации, отсутствуют результаты конъюнктурного анализа цен на материальные ресурсы, согласованные застройщиком.	пп. 13 24 Методики № 421/пр.
3.	<i>Замечания по объектным и локальным сметным расчетам</i>	
3.1.	Сметную документацию привести в соответствие с действующими сметными нормативами, включенными в федеральный реестр сметных нормативов.	Методика №421/пр
3.2.	Исключить НДС из базисного уровня цен. При составлении сводных сметных расчетов учесть НДС в ССРСС в текущем уровне цен.	Методика №421/пр
3.3.	Представить письмо от заказчика с указанием расстояния вывоза строительного мусора и перевозки материалов, представить транспортные схемы.	п.62,63 Методики №421/пр
4.	<i>Замечания по сводному сметному расчету</i>	
4.1.	Представить сводные и объектные расчеты в двух уровнях цен.	Методика №421/пр
4.2.	Предоставить сметные расчеты на ПИР, составленные по Справочникам базовых цен на проектные работы для строительства или письмо об отсутствии необходимости включения данных затрат в ССР.	п.171 Методики №421/пр
4.3.	Представить письмо от заказчика на включение / отсутствие затрат на строительный контроль, непредвиденные расходы и затраты.	п.135-167,179 Методики №421/пр
4.4.	В сводном сметном расчете стоимости строительства и сводке	п.4 Методики №421/пр

	затрат результаты вычислений и итоговые данные приводятся в тысячах рублей с округлением до двух знаков после запятой.	
5.	Практические примеры несоответствия видов и объемов работ требованиям законодательства	
5.1.	Ведомость объемов работ и сметная документация содержат объемы работ по пристрою не относящиеся к предмету проверки (состояние пристроя оценено как ограниченно работоспособное, при этом техническое состояние кирпичной кладки первого этажа оценено как недопустимое). Работы, направленные на восстановление кирпичной кладки и несущих конструкций крыльца (усиление основания фундаментов методом инъектирования, усиление наружных и внутренних стен в местах образования трещин, устройство монолитных перекрытий по несъемной опалубке, по стальным балкам, усиление существующих балок перекрытия), затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта капитального строительства.	п. 3 части 3.4 статьи 49 ГрК РФ; части 14, 14.2 статьи 1 ГрК РФ; п. 27(3) Положения № 145
5.2.	Физические объемы работ, включенные в ведомости объемов работ, не соответствуют актам технического осмотра, утвержденным застройщиком, и требованиям законодательства в градостроительной деятельности. Представленные в составе ВОР содержат решения по замене лифтового оборудования г/п 500 кг с существующими размерами шахты лифта 1500x2000 на лифтовое оборудование г/п 1000 кг с размерами шахты лифта 2150x2000, кроме того предусмотрено устройство дополнительных опорных плит, кессонов, железобетонных плит прямая и другие виды работ, не относящиеся к капитальному ремонту объекта капитального строительства.	п. 35 Методики № 421/пр; п. 21 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384 ФЗ; п. 14.2 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации; п. 27(3) Положения № 145

**При повторном прохождении экспертизы
в части проверки достоверности определения сметной стоимости:**

№ п/п	Вывод о несоответствии	Основание
6.	<i>Замечания в части соответствия физических объемов работ, включенных в ведомость объемов работ, конструктивным, организационно-технологическим и другим решениям, предусмотренным проектной документацией</i>	
6.1.	Представить сопоставительную ведомость объемов работ и сопоставительную ведомость изменения сметной стоимости, подготовленные в соответствии с Приложением №12 и 13 к Методике определения сметной стоимости.	Пп.188,189 Приложением №12 и 13 к Методике определения сметной стоимости (приказ Министерства строительства и ЖКХ РФ от 04.08.2020 г. №421/пр)
6.2.	Представить справку с описанием изменений, внесенных в проектную документацию, представленную на повторную экспертизу, <u>в которой описываются внесенные изменения в проектную документацию и (или) результаты инженерных изысканий.</u>	П. 44(2) Положения «Об организации и проведении государственной экспертизы проектной

		документации и результатов инженерных изысканий», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации №145 от 05.03.2007 (далее Положение №145)
7.	Замечания по сводному сметному расчету	
7.1.	Не представлены сводные сметные расчеты на исключение, включение и сопоставительная ведомость изменения сметной стоимости	Прил.12,13, п.188,189 Методика №421/пр
8	Замечания по объектным и локальным сметным расчетам	
8.1.	Не представлены объектные сметные расчеты в текущем и в базисном уровне цен, которые определяются суммирование данных локальных сметных расчетов (смет).	п.129,130,132 Методика №421/пр
9.	Замечания по порядку пересчета сметной стоимости из базисного уровня цен в текущий уровень цен	
9.1.	Сметную документацию на включение пересчитать на дату представления документов для проведения повторной государственной экспертизы.	П. 45 Положение №145