



**УПРАВЛЕНИЕ НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ  
ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ И РЕЗУЛЬТАТОВ ИНЖЕНЕРНЫХ  
ИЗЫСКАНИЙ**

**РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬНЫХ НАУК  
УЧРЕЖДЕНИЕ СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ РЕГИОНАЛЬНОЕ ОТДЕЛЕНИЕ  
RUSSIAN ACADEMY OF ARCHITECTURE AND CONSTRUCTIONAL SCIENCES  
NORD -WEST REGIONAL BRANCH**

---

СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ МИНИСТЕРСТВА РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ РФ  
А 000012 от 26.06.2009 г. Рег. № 78-3-5-012-09.  
190005, Россия, г. Санкт-Петербург, 2-я Красноармейская ул., д.4, офис 119-Е,  
т.-ФАКС +7- 812- 316-43-13, [KAZAKOV@SPBGASU.RU](mailto:KAZAKOV@SPBGASU.RU)

«УТВЕРЖДАЮ»

Заместитель начальника управления  
негосударственной экспертизы проектной  
документации и результатов инженерных  
изысканий  
Ю.Н. Казаков

«    »

2010 г.

**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**

**№ 6-2-1-0013-10**

**Объект капитального строительства**

Административное здание товарно-фондовой биржи, расположенной по строи-  
тельному адресу: \_\_\_\_\_.

**Объект негосударственной экспертизы**

Сметная документация проекта реконструкции и строительства

**Предмет негосударственной экспертизы**

Оценка соответствия сметным нормативам.

## 1. Общие положения

### 1.1. Основания для проведения негосударственной экспертизы:

Договор о проведении негосударственной экспертизы № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.

### 1.2. Сведения об объекте негосударственной экспертизы

Сметная документация проекта реконструкции и строительства Административного здания товарно-фондовой биржи, расположенной по строительному адресу: \_\_\_\_\_.

### 1.3. Сведения о предмете негосударственной экспертизы

Оценка соответствия сметным нормативам, включенным в федеральный реестр сметных нормативов, подлежащих применению при определении сметной стоимости объектов капитального строительства (по состоянию на 25.01.2010, ФГУ ФЦЦС, <http://www.fgufccs.ru/>).

### 1.4. Идентификационные сведения об объекте капитального строительства

Наименование объекта: Административное здание товарно-фондовой биржи.  
Адрес объекта: \_\_\_\_\_.

### 1.5. Источники финансирования

Собственные средства

### 1.6. Технико-экономические характеристики объекта капитального строительства

Поз.	Наименование	Ед. изм.	До реконструкции	После реконструкции
1	Площадь участка в границах землеотвода	м2	3347	3347
2	Площадь строительной площадки	м2	8820	7820
3	Площадь застройки	м2	1770	1770
4	Плотность застройки	%	19,6	22,6

Поз.	Наименование	Ед. изм.	До реконструкции	После реконструкции
5	Общая площадь здания	м2	28380,7	25009,6
6	Полезная площадь здания	м2	24426,6	22731,9
7	Строительный объем	м3	102055,8	96867,5
8	Этажность здания	эт.	18	16

**1.7. Идентификационные сведения о лицах, осуществивших подготовку проектной документации**

**1.8. Идентификационные сведения о заявителе, заказчике (застройщике)**

Заказчик -

Застройщик –

**2. Описание рассмотренной документации**

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

На основании постановления Правительства Санкт-Петербурга от 09.09.2008 г. «О завершении строительства административного здания Товарно-фондовой

биржи по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский район, 26-я линия, дом 15, литера А, верхние 2 этажа (17 и 18) подлежат разборке.

## **2.2. Основные сведения, содержащиеся в смете на строительство и входящей в ее состав сметной документации**

### **2.2.1. Состав представленной на негосударственную экспертизу сметной документации**

Том №1:

- Пояснительная записка;
- Сводный сметный расчет стоимости реконструкции и строительства в текущих ценах по состоянию на март 2010 г.
- Сводный сметный расчет стоимости реконструкции и строительства в базовых в ценах по состоянию на 01.01.2000 г.
- Расчет №01 Затраты на проведение государственной экспертизы;
- Стоимость утилизации отходов;
- Объектная смета №2 «Реконструкция и строительство административного здания» в текущих ценах по состоянию на март 2010 г.;
- Локальные сметы на СМР №1 ÷ №60 в текущих ценах по состоянию на март 2010 г.;
- Объектная смета №09 Пуско-наладочные работы в текущих ценах по состоянию на март 2010 г.;
- Локальные сметы на пусконаладочные работы №9-1 ÷ №9-3 в текущих ценах по состоянию на март 2010 г.;
- Счета-фактуры №\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_; \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. и Акт №\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_;

— Сводная смета №1 на проектные и изыскательские работы в текущих ценах по состоянию на I квартал 2010 г.;

— Договор №\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. «Договор на выполнение проектных работ»; Договор №\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. «Проведение государственной экспертизы проектной документации»; Договор №\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. «Проведение экспертизы промышленной безопасности проектной документации»; Договор №\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. «Проведение экспертизы промышленной безопасности проектной документации».

Том №2: Прайс-листы.

### **2.2.2. Общая стоимость строительства**

Общая стоимость в базисном уровне цен 2001 г. определена по сводному сметному расчету в сумме 21 052,18 тыс. руб. (без НДС), в том числе строительных работ – 14 689,75 тыс. руб., монтажных работ – 4 297,64 тыс. руб., прочих затрат – 2 064,79 тыс. руб.;

Общая стоимость в текущем уровне цен марта 2010 г. определена по сводному сметному расчету в сумме 130 531,05 тыс. руб. (с НДС), в том числе строительных работ – 93 291,10 тыс. руб., монтажных работ – 27 293,29 тыс. руб., прочих затрат – 9 949,66 тыс. руб.

### **2.2.3. Данные сводки затрат (при ее наличии)**

Сводка затрат не требуется.

### **2.2.4. Данные, содержащиеся в объектных и локальных сметных расчетах, сметных расчетах на отдельные виды затрат**

Объектная смета №2 «Реконструкция и строительство административного здания».

Объектная смета №9 «Пусконаладочные работы».

Сводная смета №1 на проектные работы стадия РП.

**2.2.5. Информация об использованных документах в области сметного нормирования и ценообразования для определения сметной стоимости, а также примененных индексах для перевода сметной стоимости из базисного уровня цен в текущий уровень цен**

1. МДС 81-35.2004. Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации.

2. МДС 81-33.2004. Методические указания по определению величины накладных расходов в строительстве /Госстрой России (с дополнениями и изменениями).

3. МДС81-25.2001. Методические указания по определению величины сметной прибыли в строительстве (с дополнениями и изменениями).

4. ГСН 81-05-01-2001. Сборник сметных норм затрат на строительство временных зданий и сооружений. Утвержден и введен в действие с 15.05.2001 постановлением Госстроя России от 07.05.01 № 45.

5. ГСН 81-05-02-2001. Сборник сметных норм дополнительных затрат при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время. Утвержден и введен в действие постановлением Госстроя России от 19.06.2001 № 62.

6. Государственные элементные сметные нормы на пусконаладочные работы (ГЭСНп-2001).

7. Территориальные единичные расценки на ремонтно-строительные работы для применения в Санкт-Петербурге (ТЕРр-2001).

8. Территориальные единичные расценки на строительные работы для применения в Санкт-Петербурге (ТЕР-2001).

9. Территориальные единичные расценки на монтажные работы для применения в Санкт-Петербурге (ТЕРм-2001).

**10.** Сборник средних сметных цен на основные материалы, изделия и конструкции, применяемые в строительстве. Санкт-Петербург. (СССЦ). СПб ГУ «Центр мониторинга и экспертизы цен» (ГУ ЦМЭЦ), выпуск 03-2010 г.

**11.** Журнал «Вестник ценообразования в Санкт-Петербурге». СПб ГУ «Центр мониторинга и экспертизы цен» (ГУ ЦМЭЦ), выпуск 03-2010 г.

**12.** Общие указания по применению Справочников базовых цен на проектные работы для строительства разработаны ФГУП «ЦЕНТРИНВЕСТпроект» Госстроя России. Введены в действие с 10 августа 2002 г. постановлением Госстроя России от 07.08.02 К 102.

**13.** Сборники разъяснений по применению Сборника цен и Справочников базовых цен на проектные работы для строительства 2002-2008 г. Москва, ФГУП "ЦЕНТРИНВЕСТпроект.

**14.** СБЦ «Объекты жилищно-гражданского строительства». Постановление Госстроя России от 10.06.2003 № 60.

**15.** СБЦ «Газооборудование и газоснабжение промышленных предприятий, зданий и сооружений. Наружное освещение». Принят и введен в действие с 16 января 2006 года Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Росстрой) письмом от 12 января 2006 года № СК-31/02.

**16.** СБЦ «Системы противопожарной и охранной защиты». Одобрен и рекомендован для применения письмом Госстроя России от 28.09.99 № НЗ-3287/10.

**17.** СБЦ «Объекты промышленности химических волокон». Принят и введен в действие с 15 мая 2004 г. письмом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 7 мая 2004 г. № АП-2642/10 по согласованию с Департаментом промышленной и инновационной политики в химической промышленности Министерства промышленности, науки и технологий Российской Федерации от 21 апреля 2002 г. № 14-248.

**18.** Приложение №2 к письму Минрегиона России от 20 января 2010 г. № 1289-СК/08 «Индексы изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ на I квартал 2010 г.».

### **2.2.6. Иная информация об основных данных рассмотренной сметы на строительство**

Не указана.

## **3. Выводы по результатам рассмотрения**

### **3.1. Локальные сметы**

Методика составления локальных смет соответствует базисно-индексному методу определения сметной стоимости, рекомендованному к применению МДС 81-35.2004.

В качестве нормативной базы для определения прямых затрат на строительные и монтажные работы использованы сборники территориальных единичных расценок ТЕР, ТЕРм и ТЕРр – 2001 СПб (ООО РЦЦС) и ГЭСНп-2001. Территориальные сметные нормативы предназначены для организаций, осуществляющих строительство, реконструкцию или капитальный ремонт объектов на территории соответствующего субъекта Российской Федерации, независимо от их ведомственной подчиненности и источников финансирования выполняемых работ (письмо Ростроя от 11.09.2003 N НК-5636/10).

Стоимость материалов, изделий и конструкций, неучтенных расценками, рассчитана по текущим средним сметным ценам СССЦ-03-2010 ГУ ЦМЭЦ, а в случаях их отсутствия - по ценам планируемых поставщиков с учетом их доставки на объект или по базовой сметной цене (ССЦ-2000) с последующей ее индексацией.

Экспертиза отмечает, что в соответствии с требованиями МДС 81-35.2004 (пункты 4.25, 4.28), прайс-листы должны быть подобраны на основе конъюнктурного анализа наиболее экономичного решения, стоимость материалов и оборудования не должна превышать среднерегиональный уровень цен.



Применяемые в локальных сметах расценки правильно отнесены к соответствующим видам работ (разделам).

Значения элементов прямых затрат примененных в локальных сметах расценок соответствуют базовым значениям в сборниках ТЕРр-2001, ТЕР-2001, ТЕРм-2001-СПб.

Ссылки на поправки к расценкам на условия применения соответствуют техническим частям сборников.

Пересчет в текущие цены выполнен по индексам, согласно приложению №2 к распоряжению Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли СПб от 04.03.2010 № 189-р «Индексы пересчета сметной стоимости строительства к элементам прямых затрат по видам строительных, специальных строительных и монтажных работ при новом строительстве и реконструкции объектов городского хозяйства на март 2010 года».

Накладные расходы к СМР начислены по нормативам на виды ремонтно-строительных и строительно-монтажных работ, привязанные к сборникам ТЕРр, ТЕР, ТЕРм в соответствии с МДС 81-33.2004, а также с учетом изменений, введенных ФАС и ЖКХ от 31.01.2005 г. №ЮТ-260/06.

Сметная прибыль к СМР начислена по нормативам на виды ремонтно-строительных и строительно-монтажных работ, привязанные к сборникам ТЕРр, ТЕР, ТЕРм в соответствии с МДС 81-25.2001, а также с учетом изменений, введенных ФАС и ЖКХ от 18.11.2004 г. №АП-5536/06.

Арифметических ошибок в расчетах не выявлено.

### **3.1.1. Общие замечания**

1. Том №2-Прайс-листы на экспертизу представлен, однако в сметах при использовании цен планируемых поставщиков ссылки на страницы этого тома имеются не всегда.

2. Для демонтажа кабельной продукции, не подлежащей дальнейшему использованию (кабель, гофра, трубы и лотки) применить расценки сборника ТЕРр67-1-

3-1, ТЕРр 67-1-2, а не расценки сборников ТЕРм с коэффициентами на демонтаж  $K_{дем}=0,5$ . При демонтаже электротехнических изделий в лом применить  $K_{дем}=0,3$ .

3. Для демонтажа щитов (ЩР, ЩУ и т. д.) с частичной разборкой и консервацией для дальнейшего использования с существующим оборудованием и изделиями необходимо снять вводной кабель и выходные кабели по группам потребителей (ТЕРм8-3-574-хх с коэффициентом на демонтаж). Демонтажа с консервацией автоматов, выключателей и модульных распределительных блоков и др. изделий и оборудования используемых повторно в составе щита не требуется, т. е. эти работы исключить.

4. Для монтажа щитов (ЩР, ЩУ и др.) (после демонтажа с частичной разборкой и консервацией для дальнейшего использования) со смонтированным ранее оборудованием и изделиями необходимо присоединить вводной кабель и выходные кабели по группам потребителей (ТЕРм8-3-574-хх). Работы по монтажу автоматов, выключателей и модульных распределительных блоков и др. изделий и оборудования используемых повторно в составе щита исключить.

5. Для демонтажа трубопроводов из водогазопроводных труб применить расценки сборника ТЕРр65-1-1. При этом в состав работ входит снятие арматуры, фасонных и крепежных частей, т.е работы по этим позициям исключить.

6. При применении расценок на прокладку трубопроводов включающих установку арматуры, фасонных и крепежных частей, работы по их установке исключить.

### **3.1.2. Замечания по конкретным сметам**

#### **ЛС №1 Демонтаж АР**

1. П. 2 –применить расценку ТЕР12-1-14-2 с коэффициентом на демонтаж 0,5;
2. П. 3 –применить расценку ТЕРр66-1-24-1, объем - 2900 м2;
3. П. 7, 10 – исключить, применить расценку ТЕР 27-3-8-2- прим. объемом  $15+15=30$  м3 (под тротуарную плитку);

4. П. 8 –применить расценку ТЕР27-6-9-2 (под тротуарную плитку) с коэффициентом на демонтаж 0,5;

5. П. 11 –применить расценку ТЕРр68-1-20-1;

6. П. 13 –применить расценку ТЕР7-5-7-10;

7. П. 17 – вес перемычки равен 0,03т (уголок 100x100x8 – 12,25кг х 1,84м=22,54кг, полоса 10x250x300 – 75,5кг х 0,075м<sup>2</sup>=5,9кг, итого 28,44 кг);

8. П. 19 исключить отдельный демонтаж витражей В-1, В-11(см. 02-3215/корр6-ПОС ведомость по разборке, л.89 – общий объем демонтируемых витражей 957,2м<sup>2</sup>);

9. П. 24 исключить, работы по отбивке штукатурки со стен и потолков в объеме 904 м<sup>2</sup> не предусмотрены в 02-3215/корр6-ПОС;

10. П. 27 исключить, учтен в расценке ТЕР 9-4-15-5;

#### **ЛС №2 Демонтаж КЖ/ КМ**

Замечаний нет;

#### **ЛС №3 Усиление и корректировка КЖ, КМ**

1. П.8 для монтажа 8,2 т профнастила Н 57-78-0,8 применить ТЕР9-4-2-2 (объем – по площади покрытия). Текущая цена профнастила по ССЦ 101-9910-002-29507.8 руб./т;

2. П. 9, 10 ссылки на стр. прайс-листов отсутствуют. К=1,03 к цене обосновать.

#### **ЛС №4 Монтаж АР**

1. В ЛС№4 Монтаж АР к расценкам из сборника ТЕР (кроме №46) применены коэффициенты Козп=1,15; Кзм=1,25 (зарплата машинистов), согласно П.4.7 МДС81-35.2004, при этом Кэмм=1 (эксплуатация машин-механизмов без зарплаты машинистов). Это не правильно Кэмм также должен быть равен 1,25;

2. П. 3 обосновать объем стяжки 2667 м<sup>2</sup> толщиной 30мм (по ведомости 70,9/0,03=2363,33м<sup>2</sup>);

3. П. 5 объем плит ССЦ104-9100-006 – 32,64 м<sup>3</sup>;

4. П. 6 –применить расценку ТЕР12-1-2-9 (примыкания – наплавляемые, а не из стали);

5. П. 7 –применить расценку ТЕР 8-2-1-1, коэффициент К=4 – исключить, не обоснован проектом;
6. П. 9, 12, 15, 23, 34, 35 ссылка на стр. прайс-листа отсутствует;
7. П. 11 - применить расценку ТЕР27-6-9-2;
8. П. 13 работу исключить (учтена в П. 14), материалы – в П. 14 ( ТЕР12-1-7-14 с Кмат=0);
9. П. 17, 18 коэффициент К=4 – исключить, не обоснован проектом;
10. П. 19 применить расценку ТЕР7-5-7-10;
11. П. 27 применить Кмат=0,3 (затирка на толщину 3 мм);
12. П. 30 – исключить, арматурная сталь учтена в П. 29 ТЕРм 8-2-472-8;
13. П. 33 исключить, работа учтена в расценке ТЕР 9-4-15-5, плиты теплоизоляционные ФАСАД БАТТС оставить;
14. П. 35, 36 –площадь витражей по проекту В1- 66,5м<sup>2</sup>, В11 85м<sup>2</sup>;
15. П. 35 прайс-лист на витражи ЗАО «Стартритейл» отсутствует
16. П. 37 исключить, учтен в П. 36;
17. П. 70 добавлять до 27 мм;
18. Раздел Узел крепления под антенны – работа учтена при монтаже антенн в ЛС№55.

#### **ЛС №5 Демонтаж. Вентиляция**

1. Для демонтажа трубопроводов из водогазопроводных труб применить расценки сборника ТЕРр65-3-30.

#### **ЛС №6 Монтаж. Вентиляция**

1. Противопожарная изоляция воздуховодов выполняется матами Wired Mat-80, а не Alu Wired Mat-80 (группа горючести НГ);
2. Текущую цену врезок из оцинкованной стали взять по СССЦ коды с 300-9490-889 до 300-9490-994, П. 5, 21, 22, 40, 141 и др. с пометкой «прим.»;
3. Исправить ссылки на прайс–листы для решеток вентиляционных АДН (стр. 19). Отсутствующие ссылки на стр. – расставить (п.202, 205 и др.);
4. П.59-1 объем по проекту равен 15 м<sup>2</sup>;
5. Система В2 – нет расценки на установку шумоглушителей пластинчатых;

6. П.106 обосновать цену переходов.

#### **ЛС №7 Демонтаж. Тепломеханика**

1. Обоснование сметы 57/2007-ТМ;
2. П. 11 объем по проекту равен 1 шт.
3. П. 12 масса трубы Ду450 по проекту не подтверждена (3 т). «Комплекс Д» фирмы Ека: масса  $19,9 \text{ кг/м} \cdot 8,65 \text{ м} = 173 \text{ кг}$ . Объем по проекту равен  $0,173 \text{ т} \times 2 = 0,345 \text{ т}$ ;
4. П. 13 исключить (работа учтена в П.12);
5. П. 18 коэффициент на демонтаж для расценок  $K=0,4$ ;
6. П. 46 представить расчет объема;
7. П. 47 масса подвижных опор по проекту  $10 \times 0,37 + 2 \times 0,38 + 15 \times 0,2 = 7,46 \text{ кг}$ .

#### **ЛС №8 Реконструкция. Тепломеханика**

1. Обоснование сметы 57/2007-ТМ;
2. П. 10 масса труб равна  $0,173 \text{ т} \times 2 = 0,345 \text{ т}$ ;
3. П. 11 исключить (работа учтена в П.10);
4. П. 36 представить расчет объема;
5. П. 37 масса подвижных опор: ОПБ1-219 0,37 кг, ОПБ1-159 0,38 кг, ОПБ1-38 0,02 кг. Объем по проекту:  $10 \times 0,37 + 2 \times 0,38 + 15 \times 0,2 = 7,46 \text{ кг}$ ;
6. П. 49-53 исключить, не обоснованы проектом (крепления и опоры);
7. П. 64, 65 исключить, не обоснованы проектом (очистка и обеспыливание).

#### **ЛС №9 Демонтаж. Автоматизация ГВС**

1. П.5 один газоанализатор в утиль ( $K=0,3$ ).

#### **ЛС № 10 Реконструкция. Автоматизация ГВС**

1. Не выделены в проекте объемы по реконструкции, например, демонтировано – 15 шт. роликов напряжения троса, монтируется 2 шт. (15/2), блок питания 2/1 и др.;
2. Объемы не подтверждены проектом: П. 8, 9, П. кабельной продукции.

#### **ЛС №11 Демонтаж. Автоматизация комплексная**

1. Обоснование сметы 57/2007-АТМ;
2. См. Общие замечания, П.2;

3. П. 1, 5 коэффициенты на демонтаж для расценок ТЕР16, 18 К=0,4;
4. П.4 объем по проекту равен 15 шт.
5. П. 7,10, 11, 15 объемы увязать с марками приборов;
6. П.12, 14 объемы не соответствуют проекту (2 и 1 шт.);
7. Объемы работ по присоединению приборам и разводке жил (демонтаж) подтвердить проектом.

#### **ЛС №12 Реконструкция. Автоматизация комплексная**

1. Обоснование сметы 57/2007-АТМ;
2. П. 6, 8 объемы не соответствуют проекту (2 и 1 шт.). Приборы П. 9,10 не отражены в спецификации как новые;
3. П. 18-20 заменить на ТЕРм8-2-413-хх; Тоже по П. 32-33;
4. Объемы работ по присоединению приборам и разводке жил подтвердить проектом.

#### **ЛС №13 Демонтаж. Газоснабжение внутреннее**

1. См. Общие замечания, П.5;
2. Обоснование сметы 57/2007-ГСВ;
3. П. 12 масса трубы Ду400 по проекту не подтверждена (3 т). «Комплекс Д» фирмы Ека: масса  $18,3 \text{ кг/м} \cdot 7,1 \text{ м} = 130 \text{ кг}$ . Объем по проекту равен  $0,13 \text{ т} \times 2 = 0,26 \text{ т}$ ;
4. П. 13 исключить (работа учтена в П.13).

#### **ЛС №14 Реконструкция. Газоснабжение внутреннее**

1. См. Общие замечания, П.6;
2. Обоснование сметы 57/2007-ГСВ;
3. П. 13 масса труб равна  $0,13 \text{ т} \times 2 = 0,26 \text{ т}$ ;
4. П. 14 исключить (работа учтена в П.13);
5. П. 31, 32 исключить, не обоснованы проектом (очистка и обеспыливание).

#### **ЛС №15 Демонтаж. Силовое электрооборудование**

1. См. Общие замечания, П.2, 3;
2. Нет демонтажа корпуса IP54;

#### **ЛС №16 Реконструкция. Силовое электрооборудование**

1. См. Общие замечания, П.4;
2. Отсутствует ссылка на основание ЛС;
3. П. 5-6, 8-13, 25, 27-50 объемы по спецификации 57-/2007-ЭМ (и 57-А/2007-ЭМ) не соответствуют сметным;

**ЛС №17 Автоматическая система порошкового пожаротушения и охранная сигнализации**

1. П. 17, 18 ссылки на стр. прайс-листа отсутствуют;
2. П. 22 объем труб жестких ПВХ по проекту 35 м;
3. Добавить ТЕРм8-2-413-хх в объеме 115 м (гофра) и П. 24-27 исключить (учтены в составе работ расценки).

**ЛС № 18 Демонтаж. Индивидуальный тепловой пункт**

1. См. Общие замечания, П.5;
2. П. 54 применить коэффициент на демонтаж.

**ЛС №19 Реконструкция. Индивидуальный тепловой пункт**

1. См. Общие замечания, П.6;
2. П. 48 – в материалы неучтенные расценкой ТЕР16-2-5-8 входят – трубы электросварные прямошовные 219х6 мм (ССЦ 01-103-0190) и отводы крутоизогнутые дн 219х 7,0 мм. В смете вместо труб применены трубопроводы из стальных электросварных труб для отопления и водоснабжения наружный д. 219 мм, толщина стенки 6 мм (ССЦ 01-300-1323), в стоимость которых входят затраты на фасонные части. Из расценки исключить материалы по обоснованиям: ССЦ 534-0297 – 2шт, ССЦ 354-0301 – 2шт, ССЦ 534-0041 – 2шт.
3. П. 57÷61 – исключить;
4. П. 66, 67 применены материалы в текущих ценах с последующей индексацией. Привести в соответствие цены на материалы по всему разделу.

**ЛС № 20 Демонтаж. ИТП. Автоматизация тепломеханических решений**

1. См. Общие замечания, П. 2, 3;
2. П. 16, 17 металлорукава и лотки металлические отсутствуют в спецификации.

**ЛС № 21 ИТП. Автоматизация тепломеханических решений**

1. П. 1 – щит с монтажной панелью (установка) повторяет П. 15 (в спецификации щит в количестве 1 шт).

#### **ЛС № 22 Демонтаж. ИТП. Силовое электрооборудование**

1. См. Общие замечания, П. 2, 3;
2. Демонтажные работы произвести согласно монтажным работам после корректировки сметы № 23.

#### **ЛС № 23 ИТП. Силовое электрооборудование**

1. См. Общие замечания, П. 4;
2. П. 15 – прокладка труб ПВХ – 100 м (вместо 200 м). Трубы гофрированные ПНД 20мм – применить расценку – ТЕРм8-2-413-хх с объемом 100 м, в материалы, не учтенные расценками добавить 100 м кабеля (NYM 3x1,5 – 101 м), прокладываемого в гофре (см. состав работ расценки ТЕРм8-2-413-хх);
3. П. 16 – исключить сталь полосовая (ССЦ 101-0171) – входит в материалы, учтенные расценкой;
4. П. 18 – обосновать применение расценки ТЕРм8-2-401 (кабель с креплением скобами). Для чего прокладывались трубы и короба металлические?
5. П. 19 – применить ТЕРм8-2-399 – кабель в коробах.

#### **ЛС №24 Демонтаж. Водопровод и канализация**

1. См. Общие замечания, П. 5;
2. П.9, 18 объем демонтажа изоляции меньше проектного.

#### **ЛС №25 Монтаж. Водопровод и канализация**

1. См. Общие замечания, П. 6;

#### **ЛС №26 Демонтаж. Система отопления**

1. См. Общие замечания, П. 5;
2. П.3 объем демонтажа изоляции меньше проектного;
3. П.2 объем по проекту равен 64 кВт.

#### **ЛС №27 Монтаж. Система отопления**

1. См. Общие замечания, П. 6;
2. П.1 объем по проекту равен 11,59 кВт;
3. П.8 объем по проекту равен 26,4 кВт;



4. П.13 обосновать объем по проекту.

**ЛС №28 Демонтаж. Силовое электрооборудование. Ч1**

1. См. Общие замечания, П. 2, 3;

**ЛС №29 Монтаж. Силовое электрооборудование. Ч1**

1. См. Общие замечания, П. 4;

**ЛС №30 Демонтаж. Силовое электрооборудование. Ч2**

1. См. Общие замечания, П. 2, 3.

**ЛС №31 Монтаж. Силовое электрооборудование. Ч2**

1. См. Общие замечания, П. 4;

2. Ссылки на стр. прайс-листа отсутствуют.

**ЛС №32 Демонтаж. Внутреннее электрооборудование**

1. См. Общие замечания, П. 2, 3.

**ЛС №33 Монтаж. Внутреннее электрооборудование**

1. См. Общие замечания, П. 4;

2. П. 52, 53 ссылки на стр. прайс-листа отсутствуют.

**ЛС №34 Демонтаж. Наружное электроосвещение**

1. См. Общие замечания, П. 2.

2. Демонтировано 500м кабеля в гофре, а монтируется 800 м. В проекте не отражено;

**ЛС №35 Монтаж. Наружное электроосвещение**

1. П. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8 исключить. Применить ТЕРм 8-2-413-хх (включают в состав: «1. Заготовка проводов. 2. Затягивание проводов в трубки. 3. Прокладка трубок с затянутыми проводами. 4. Установка коробок. 5. Соединение жил проводов. 6. Прозвонка»);

2. П. 26 обосновать объем по проекту;

3. П. 23-26 ссылки на стр. прайс-листов отсутствуют.

**ЛС №36 Демонтаж. Автоматическая водяного установка пожаротушения**

1. См. Общие замечания, П. 5.

**ЛС №37 Монтаж. Автоматическая водяного установка пожаротушения**

1. См. Общие замечания, П. 6;

2. П.2 количество оросителей вновь приобретаемых в проекте не отражено;
3. П.5 объем по проекту равен 479 м, П.8 - 18 м;
4. П.9, 10, 16, 17, 21, 22, 23, 27-34 – исключить. Фасонные части входят в стоимость трубопроводов.

**ЛС №38 Демонтаж. Автоматическая установка пожарной сигнализации**

1. См. Общие замечания, П. 2;

**ЛС №39 Монтаж. Автоматическая установка пожарной сигнализации**

1. П.1, 2 (ТЕРм8-2-409-1 и ТЕРм8-2-412-2) заменить одной расценкой - ТЕРм8-2-413-01 (см. состав работ);
2. П.7 – исключить. Установка коробок входит в состав работ П.1;
3. П.10, 11 – кабель и гофра от демонтажа (1900 м) утилизируется (см. ведомость 33.07.09- ПС, лист 15) на 70%. Прокладывается 1160 м кабеля. Расход материала при этом составит:  $1900 \times 0,3 = 570$  м (кабель от демонтажа)  $1160 - 570 = 590$  м.

**ЛС №40 Демонтаж. Система контроля и управления доступом**

1. См. Общие замечания, П. 2;

**ЛС №41 Монтаж. Система контроля и управления доступом**

1. П. 1-6 расценки заменить на ТЕРм8-2-413-хх (кабель в гофре), включить в материалы, неучтенные расценками стоимость кабеля, гофры и коробок (см. состав работ расценки);
2. Откорректировать объемы по всем позициям сметы согласно спецификации 02-3215/кор5-ИСБ-01.СО - П. 7 – 1шт, П. 8 – 5шт, П. 9 – 3шт, П. 10 – 1шт, П. 11 – 1шт, П. 12 – 1шт, П. 13 – 1шт, П. 14 – 60м, П. 15 – 40м, П. 17 – 50м, П. 20 – 50м.

**ЛС №42 Демонтаж. Система автоматизации и диспетчеризации инженерных систем здания**

1. См. Общие замечания, П. 2;
2. П. 9 объем работ по проекту равен 1 шт.

**ЛС №43 Монтаж. Система автоматизации и диспетчеризации инженерных систем здания**

1. П. 16 расценку заменить на ТЕРм8-2-413-01(кабель в гофре);

2. П. 20-25 ссылки на стр. прайс-листов отсутствуют. К=1,03 к цене обосновать.

**ЛС №44 Демонтаж. Система охранного телевидения**

1. Фактическое основание для сметы 02-3215/кор-СОТ, а не 02-3215/кор5-СОТ;
2. См. Общие замечания, П. 2.

**ЛС №45 Монтаж. Система охранного телевидения**

1. П. 1, 2 расценки заменить на ТЕРм8-2-413-01(кабель в гофре).

**ЛС №46 Демонтаж. Автоматизация инженерных систем**

1. См. Общие замечания, П.2, 3;

**ЛС №47 Монтаж. Автоматизация инженерных систем**

1. См. Общие замечания, П.4;
2. П. 17-21 расценки заменить на ТЕРм8-2-413-хх (кабель в гофре) объемом 2900 м, включить в материалы, неучтенные расценками стоимость кабеля, гофры и коробок по спецификации ( см. состав работ расценки);
3. П. 25 исключить, крепеж учтен в ТЕРм8-2-413-хх.

**ЛС №48 Демонтаж. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре**

1. См. Общие замечания, П. 2;

**ЛС №49 Монтаж. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре**

1. П. 6 объем работ по проекту равен 90 громкоговорителей;
2. П. 13, 14, 15 ссылки на стр. прайс-листов отсутствуют.

**ЛС №50 Демонтаж. Интегрированная система безопасности**

1. Пояснить отличие от ЛС№40 Демонтаж СКУД.

**ЛС №51 Монтаж. Интегрированная система безопасности**

1. Пояснить отличие от ЛС№41 Монтаж СКУД.

**ЛС №52 Демонтаж. Автоматизация комплексная**

1. См. Общие замечания, П. 2, 3;.

**ЛС №53 Монтаж. Автоматизация комплексная**

1. См. Общие замечания, П. 4;

2. П. 50 ссылка на стр. прайс-лист отсутствует.

**ЛС №54 Демонтаж. Система кабельного телевидения**

1. См. Общие замечания, П. 2.

**ЛС №55 Монтаж. Система кабельного телевидения**

Замечаний нет.

**ЛС № 56 Демонтаж. Автоматизация оборудования вентиляции и кондиционирования**

1. См. Общие замечания, П. 2, 3;

**ЛС № 57 Монтаж. Автоматизация оборудования вентиляции и кондиционирования**

1. См. Общие замечания, П. 4. В проекте отразить изменения составов ЩУ;

2. П. 100-103 разделить работы по монтажу труб жестких 100 м (ТЕРм8-2-408-1) и гофры 560 м (ТЕРм 8-2-413-хх). П. 100-103, исключить;

3. П. 104-105 обосновать объемы работ по проекту.

**ЛС №58 Демонтаж. Автоматизация системы холодоснабжения**

1. См. Общие замечания, П. 2, 3;

**ЛС №59 Монтаж. Автоматизация системы холодоснабжения**

1. См. Общие замечания, П. 4;

2. П. 18, 21-22 исключить. Для монтажа применить ТЕРм 8-2-413-хх. П. 24 исключить, учтен в расценке ТЕРм 8-2-413-хх.;

3. П. 23 цену 4,56 руб./м разделить на 3,096;

4. П. 29 исключить, не учтен проектом;

5. П. 31 ссылка на стр. прайс-листа отсутствует.

**ЛС №60 Демонтаж. Структурированная кабельная система**

1. См. Общие замечания, П. 2.

**ЛС №9-1 ÷ ЛС9-3 Пусконаладочные работы «Вентиляция», «Котельная», «ИТП. Узел учета»**

1. Составлены по ГЭСНп по средней тарифной ставке 20,35 руб./час, а не по ТЕР 2001;

2. Применен единый коэффициент на работы «вхолостую»  $K=0,8$ . Фактически для сборника №1 и №2  $K=0,8$ , сборника №3  $K=0,75$ , сборника №7  $K=0,6$ ;

3. Проект производства пусконаладочных работ не представлен (пояснительная записка; функциональная схема работы оборудования; перечень оборудования, подлежащего пусконаладке; программа выполнения пусконаладочных работ).

### **Смета №1 на проектные работы**

1. П. 1 (Количество рабочих мест 100 мест (до 400 мест)) применить понижающий коэффициент к объемам работ в соответствии с п.2, п.4 «Общие указания по применению Справочников базовых цен на проектные работы для строительства», а также разъяснениям \_\_\_\_\_ (за 2006 г., вопрос №2).  
Расчет стоимости:  $(313,828 + 1,343 \cdot (0,4 \cdot 400 + 0,6 \cdot 200)) \cdot 85\% \cdot 3,05 \cdot 1,5 \cdot 0,7 \cdot 1,2 \cdot 0,5 = 1126,744$  тыс. руб., где: Стадия - "Рабочий проект" = 85%; 1)  $K=3,05$  - МРР №1289-СК/08 от 20.01.2010; 2)  $K=1,5$  - Разработка проектной документации на реконструкцию и техническое перевооружение действующих предприятий, цехов, зданий и сооружений, по согласованию с заказчиком (до 1,5); 3)  $K=0,7$  - Привязка типовых проектов с внесением в них изменений (до 0,7); 4)  $K=1,2$  - Проектирование зданий с кондиционированием воздуха; 5)  $K=0,5$  - На объект аналог (100 / 200).

2. П. 2 .  $K=49\%$  по составу работ расшифровать детально,

формула расчета:

$$(1\ 041 + 4,14 \cdot 10) \cdot (90\%) \cdot 3,05 \cdot 49\% \cdot (0,8912 \cdot 0,7)$$

СБЦ-01-13-01-03-1.101 Суммарная нагрузка 2,228 Гкал/ч (свыше 10 до 40

Гкал/ч)

Стадия - "Рабочий проект" = 90%;

1)  $K=3,05$  - МРР N1289-СК/08 от 20.01.2010

2)  $K=49\%$  - на состав

3)  $K=0,8912$  (диапазон: 0,1 - 0,8912) - На объект аналог (2,228 / (10 / 4))

4)  $K=0,7$  (4 (свыше 3 до 4)) - Основной показатель отличается от приведенных в таблицах ( $X < X_{\min}$ ).

3. П. 3.  $K=11,8\%$  по составу работ расшифровать детально;

формула расчета:

$(2\ 236,5 + 90,9 * 2,7) * (90\%) * (3,05 * 0,7 * 0,6 * 11,8\% * (0,8))$

СБЦ-01-13-01-03-1.037

Мощность 1,47 Гкал/ч (свыше 2,7 до 13,45 Гкал/ч)

Стадия - "Рабочий проект" = 90%;

1)  $K=3,05$  - МРР N1289-СК/08 от 20.01.2010

2)  $K=0,7, 0,6$  - письмо Теплоэнергопроекта N0035/15-160 от 02.07.87

3)  $K=11,8\%$  - на состав

4)  $K=0,8$  (1,8367346939 (свыше 1,5 до 2)) - Основной показатель отличается от приведенных в таблицах ( $X < X_{min}$ )

4. П. 4  $K=0,5$  не обоснован. Выбрать состав работ в соответствие с проектом переноса;

### **3.2. Объектные сметы**

Объектные сметы составлены по образцу №3. Замечаний нет.

### **3.3. Сводный сметный расчет**

Сводный сметный расчет стоимости строительства составлен по образцу №1 МДС 81-35.2004.

Состав затрат по главам соответствует требованиям МДС 81-35.2004.

В главу 8 включены затраты на строительство титульных временных зданий и сооружений в размере  $1,8\% \times 0,8 = 1,44\%$  от сметной стоимости строительных и монтажных работ по итогам глав 1 - 7 на основании ГСН 81-05-01-2001 г. прил.1, П.п.4.2 «Административные здания,  $K=1,8\%$ » и П. 2.1 ( $K=0,8$ ). Понижающий коэффициент 0,8 применяется при реконструкции и расширение действующих предприятий, зданий и сооружений, строительство последующих очередей на территории действующих предприятий или примыкающих к ней площадках и в данном случае обоснован.

В главу 9 включены затраты на производство работ в зимнее время в размере 1,5% от сметной стоимости строительных и монтажных работ по итогам глав 1 – 8

(III температурная зона- «Здания общественного назначения (школы, учебные заведения, детские сады и ясли, больницы, санатории, дома отдыха и др.) и объекты коммунального хозяйства») на основании ГСН 81-05-02-2001 г. табл.4, код 11.4.

В главу 9 включены затраты на платежи по добровольному страхованию, в том числе строительных на основании постановления Правительства РФ №420 от 31.05.2000 г.

В главу 9 включены затраты по Объектной смете №9-01-Пусконаладочные работы.

В главу 9 включены договорные затраты по утилизации и обеззараживанию отходов на свалке и за услуги ОАО «Петербургская сбытовая компания».

В главу 10 включены затраты на содержание технического надзора в размере 1,5% от итога по главам 1-9 на основании распоряжения КЭРППиТ от №37-р от 18.01.2008 (годовой объем финансирования до 100 млн. руб. включительно).

В главу 12 включены затраты по Сводной смете №1 на проектные и изыскательские работы.

В главу 12 включены затраты на авторский надзор в размере 0,1% от итога по главам 1-9 на основании Письма КЭПП СПб от 25 января 2001 года N 39/259.

В главу 12 включены затраты на государственную экспертизу проекта по договору №647 от 11.06.2009 г.

В главу 12 включены затраты на экспертизу безопасности проекта на газоснабжение по договорам №416 от 16.07.2009 и №417 от 16.07.2009.

— Резерв на непредвиденные работы и затраты в размере 2% к общей стоимости рассчитан на основании МДС 81-35.2004.

— Для расчета твердой (фиксированной) договорной цены прогнозный индекс-дефлятор на период планируемого производства работ не применялся.

— Возвратные суммы от разборки временных зданий и сооружений в размере 15% выделены.

— НДС в размере 18% рассчитан согласно действующему законодательству.

— Арифметических ошибок в расчете не выявлено.

### 3.3.1. Замечания по сводному сметному расчету

В главу 12 включены затраты на государственную экспертизу смет, согласно Расчету №1 в размере 12,69%\*Ксм от стоимости проектных работ на основании Приложения к Постановлению Правительства Российской Федерации от 5 марта 2007 года №145, П. 56. Это постановление не устанавливает коэффициент Ксм на экспертизу только смет. В этом случае следует рассчитывать затраты согласно Постановлению №427 от 18.05.2009 г. «О порядке проведения проверки достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство которых финансируется с привлечением средств федерального бюджета» в размере 20% стоимости государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий. При проведении негосударственной экспертизы смет затраты включать согласно договору.

### 3.4. Результаты корректировки сметной стоимости

По замечаниям экспертизы в сметную документацию внесены необходимые изменения, которые приводятся в табличной форме:

Структура затрат	Сметная стоимость (тыс. руб.)		Изменения (тыс.руб.)		
	Первоначально представленная	Откорректированная	(+)	(-)	Всего
Общая стоимость в базисном уровне цен 2001 г. без НДС, в т.ч.:	21052,18	18369,41		2 682,77	-2 682,77
- строительные работы	14689,75	12715,53		1 974,22	-1 974,22
- монтажные работы	4297,64	3543,69		753,95	-753,95
- оборудование	0,00	0,00		0,00	0,00
- прочие затраты	2064,79	2110,19	45,40		+45,40
Общая стоимость в текущем уровне	130531,05	113283,22		17 247,83	-17 247,83



Структура затрат	Сметная стоимость (тыс. руб.)		Изменения (тыс.руб.)		
цен марта 2010 г. с НДС, в т.ч.:					
- строительные работы	93291,10	80753,25		12 537,85	-12 537,85
- монтажные работы	27293,29	22505,12		4 788,17	-4 788,17
- оборудование	0,00	0,00		0,00	0,00
- прочие затраты	9949,66	10024,84	75,18		+75,18

### 3.5. Общие выводы

Сметная документация проекта реконструкции и строительства Административного здания товарно-фондовой биржи, расположенной по строительному адресу:

\_\_\_\_\_ рекомен-  
дуется к утверждению со следующими стоимостными показателями:

Наименование показателей	Ед. изм.	Всего
Общая стоимость в базисном уровне цен 2001 г. без НДС, в т.ч.:	тыс. руб.	18369,41
— строительные работы	тыс. руб.	12715,53
— монтажные работы	тыс. руб.	3543,69
— оборудование	тыс. руб.	0,00
— прочие затраты, в т.ч.:	тыс. руб.	2110,19
○ ПИР	тыс. руб.	1423,78
Возвратные суммы	тыс. руб.	33,44
Общая стоимость в текущем уровне цен марта 2010г. с НДС, в т.ч.:	тыс. руб.	113283,22
— строительные работы	тыс. руб.	80753,25
— монтажные работы	тыс. руб.	22505,12
— оборудование	тыс. руб.	0,00
— прочие затраты, в т.ч.:	тыс. руб.	10024,84
○ ПИР	тыс. руб.	5881,05

Российская академия архитектуры и строительных наук  
Северо-Западное региональное отделение  
Управление негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий

Наименование показателей	Ед. изм.	Всего
НДС	тыс. руб.	17151,56
Возвратные суммы	тыс. руб.	179,98

В соответствии с действующим законодательством, нормативными и техническими документами вся ответственность за правильность оформления проектной документации и предложенных в ней решений, вносимых изменений, а также контроль за их исполнением в процессе производства строительно-монтажных работ в порядке авторского надзора лежит на руководителе проекта (главном инженере проекта, главном архитекторе проекта).

**Эксперты:**

Начальник отдела конструкций

**А.В. Трофимов**

Гл. специалист-сметчик

**А.А. Котов**