



**ДВ Экспертиза Проект**

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ  
И РЕЗУЛЬТАТОВ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ

# Разработка и экспертиза смет. Основные вопросы.

2024

# ЧТО ЗА ДОКУМЕНТ ПЕРЕД ВАМИ

Здравствуйтесь, это ДВ Экспертиза Проект.

Мы подготовили эту памятку для всех, кому может быть актуальна тема разработки и экспертизы смет на строительство, капитальный ремонт или благоустройство.

Мы выпустили более 3000 заключений экспертизы смет и выделили наиболее частые вопросы, которые возникают к заказчиков.

Также хотим обратить ваше внимание на ошибки, которые встречаются в сметах и документах на экспертизу смет. Сокращение таких ошибок поможет пройти экспертизу быстрее и не встретить проблем на дальнейших этапах реализации проекта.

Надеемся, что этот материал будет вам полезен.  
Удачных проектов!

# ЗАЧЕМ ПРОХОДИТЬ ЭКСПЕРТИЗУ СМЕТ?



Поводов для прохождения экспертизы смет чаще всего два:

**1** требование органа финансирования;

**2** желание заказчика иметь на руках корректную смету со стоимостью и наполнением, которые соответствуют объему работ.

Цель проверки - установить, насколько достоверно определена сметная стоимость согласно задачам проекта и/или проверка корректности применения расценок, коэффициентов, справочников цен.

Экспертиза будет полезной, если у источника финансирования возникнут вопросы к целевому расходованию средств или у заказчика - вопросы к подрядчику, который составлял смету.

# ОТКУДА БЕРУТСЯ ЗАМЕЧАНИЯ? МОЖЕТ ЛИ ИХ НЕ БЫТЬ?



Может ли не быть по сметам замечаний от эксперта?

Конечно, если сметы составлены корректно с соблюдением всех норм.

Однако, так бывает очень редко. Замечания присутствуют почти всегда, вопрос только в их количестве и серьезности. Бывают ошибки, которые приводят к необходимости пересмотреть строительные решения или объем работ. Чаще замечания связаны с применением коэффициентов, сметных баз и сборников цен.

Экспертной организации не выгодно наличие замечаний т.к. это затягивает срок экспертизы и приводит к необходимости повторных проверок. Поскольку орган негосударственной экспертизы нацелен на выдачу положительного заключения, некоторые компании, в том числе ООО «ДВЭП», помогают отрабатывать небольшие замечания и консультируют заказчика, чтобы ускорить процесс.

# ОТЛИЧИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ И НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ



Государственная экспертиза проводится:

В случае, когда сметная стоимость строительства, финансируется с привлечением средств бюджетной системы РФ и смета превышает 10 млн. рублей. Если указанная сметная стоимость строительства не превышает 10 млн. руб., смета подлежит такой проверке, если это предусмотрено договором.

✳ Ч. 2 ст. 8.3 Градостроительного кодекса РФ.

Проверке сметной стоимости подлежит сметная стоимость капитального ремонта объектов капитального строительства в случае, если такой капитальный ремонт включает:

а) замену и (или) восстановление всех видов строительных конструкций (за исключением несущих строительных конструкций) или замену и (или) восстановление всех строительных конструкций (за исключением несущих строительных конструкций) в совокупности с заменой отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

б) замену и (или) восстановление всех видов систем инженерно-технического обеспечения или всех видов сетей инженерно-технического обеспечения;

в) изменение всех параметров линейного объекта, которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования такого объекта и при котором не требуется изменение границ полосы отвода и (или) охранный зоны такого объекта.

✳ П. 27(4) Постановления Правительства РФ № 145

# ОТЛИЧИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ И НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ



При использовании коммерческих средств негосударственная экспертиза может быть выбрана по решению Заказчика.

Сроки государственной экспертизы от момента подачи документов до получения заключения – нормированы, это 30 календарных дней. На этапе захода в экспертизу документация может быть отклонена до тех пор, пока все требования к оформлению не будут соблюдены. **Итого средний срок прохождения государственной экспертизы – 45-50 дней. Срок отработки замечаний ограничен 10 днями.** Если в этот срок не удастся отработать все замечания, то может быть выдано отрицательное заключение.

Срок негосударственной экспертизы от момента подачи документов до получения заключения зависит от своевременности предоставления документов, размера сметы и скорости отработки замечаний заказчиком. **На первичную проверку и выдачу заключения уходит в среднем 7 рабочих дней. Итого, вместе с отработкой замечаний заказчиком в среднем требуется 10-15 рабочих дней. Срок отработки замечаний не нормируется.** Все зависит от возможностей заказчика. В случае затруднений, также оказывается помощь в отработке замечаний.

# КАК ПОЛУЧИТЬ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ОДИН ДЕНЬ?



- 1** Подать на проверку смету размером до 100-150 позиций;
- 2** Сообщить о наличии срочности в проверке;
- 3** Заранее подготовить полный комплект необходимых документов;
- 4** Подписать договор и/или провести оплату экспертизы «день в день»;
- 5** Отработать замечания сразу после получения и направить эксперту ответы.

Таким образом, понимаем, что выдать заключение экспертизы за один рабочий день можно только в случае, когда запрос на экспертизу был подан накануне дня выдачи, все документы в наличии и оформлены корректно, договор подписан своевременно, смета не превышает 50 позиций, а у заказчика есть возможность оперативно отработать замечания.

## НАМ НУЖНО, ЧТОБЫ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПОПАЛО В ГИС ЕГРЗ



Это возможно. Для этого к смете должна прилагаться проектная документация, а весь пакет документов должен быть оформлен по нормативу для проектной документации и загрузки в ГИС ЕГРЗ. Чаще всего это проекты на капитальный ремонт и реконструкцию.

## ЧТО ЯВЛЯЕТСЯ ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ СОСТАВЛЕНИЯ СМЕТ?

Основанием для разработки сметы в случае нового строительства, реконструкции или капитального ремонта является проектная документация или ведомость объемов работ. В случае ремонта, благоустройства – акт осмотра, дефектная ведомость и ведомость объемов работ.

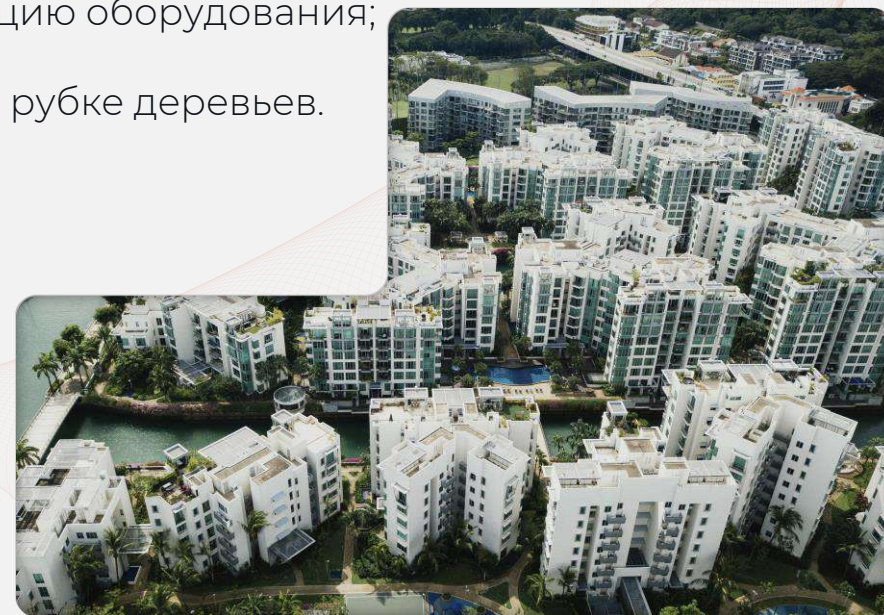
Проектную документацию, акты осмотра и дефектовки готовят компетентные специалисты, чаще всего, сметчики проектировщика или подрядчика работ. На этом этапе важно точно определить необходимые виды и объем работ.

# КАКИЕ ДОКУМЕНТЫ НУЖНО ПОДАТЬ В ЭКСПЕРТИЗУ?



1. Смета в формате .gsfx (ГрандСмета);
2. Ведомость объемов работ (заверенная подписью и печатью заказчика);
3. Транспортная схема (заверенная подписью и печатью заказчика) – при наличии в смете транспортировки;
4. Конъюнктурный анализ цен и прайс-листы (КП) к нему - (заверенный подписью и печатью заказчика) – при наличии в смете позиций, взятых не по справочникам цен;
5. Проект (при наличии);
6. Программа ПНР - при наличии позиций по установке и вводу в эксплуатацию оборудования;
7. Подеревная съемка\ведомость\порубочный билет - при наличии работ по рубке деревьев.

Далее подробно разберем особенности каждого документа.





# ЗАЧЕМ НУЖНЫ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ, КОГДА РАСЦЕНКИ ЕСТЬ В СМЕТЕ?

Грубо говоря, в смете можно написать, что угодно. Поэтому, для определения корректности ее составления используются исходные документы, заверенные заказчиком.

**Транспортная схема** - документ, подтверждающий расстояние перевозки, по транспортировкам, указанным в смете. Включает в себя схему маршрута, проложенную на публичной карте, описание типа транспортировки, расстояния и данные о заказчике.

**Порубочная ведомость** - документ, подтверждающий перечень деревьев, подлежащих вырубке, и факт отсутствия на участке краснокнижных деревьев, которые вырубке не подлежат. Этот документ будет основанием для оплаты за вырубленные деревья. Если его не будет, у заказчика могут возникнуть внезапные неучтенные затраты на оплату пошлин за вырубленные деревья.

**Ведомость объемов работ** - главный исходный документ, с которым сравнивается смета. В этом документе содержатся данные о замерах и расчетах, в соответствии с которыми в смете подбираются работы и материалы. Если в замерах допущены ошибки, то они появятся и в смете. Может быть, что количество и тип материалов в смете не соответствуют объему и типу работ в ведомости.

**Конъюнктурный анализ цен** – документ, объединяющий информацию о всех коммерческих предложениях, которые рассматривались при составлении смет. Подтверждает, что указанные цены соответствуют предложениям поставщиков. В итоге в смету попадает наименьшее по стоимости предложение.

# ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ РАБОТ



## Правила составления:

1. Измерение натуральных показателей на объекте (высота, длина, ширина и т.д.).
  2. Определение состава работ.
  3. Подсчет объема каждой выполняемой работы.
  4. Занесение в таблицу ВОР.
  5. Необходимо учитывать последовательность работ, чаще одна расценка зависит от другой.
- Если в составе работ по расценке отсутствует выполнение данных работ, то необходимо их учесть дополнительно.

## Основные ошибки:

1. Несоответствие объема работ в ВОР смете.
2. Некорректный подсчет объема работ.
3. Несоответствие состава работ принятой расценки технологии работ.
4. Выгрузка ВОР из сметы.
5. ВОР не утверждена заказчиком.
6. Наименование объекта в ВОР не соответствует договору или смете.

## Можно ли выгрузить ведомость объемов работ из сметы?

Нормам это не соответствует. Делать это нежелательно. Причина в том, что в таком случае эксперту не на что опереться для понимания того, насколько смета соответствует задуманным работам. Проверить смету на качество и достоверность определения стоимости не получится.

# КОНЪЮНКТУРНЫЙ АНАЛИЗ ЦЕН



## Принцип составления:

На материалы и оборудование, отсутствующие в сборнике цен нормативной базы и которые нельзя принять применительно из базы, допускается определение их сметной стоимости по наиболее экономичному варианту, на основании сбора информации о текущих ценах.

Результаты КАЦ оформляются в соответствии с рекомендуемой формой, приведенной в Приложении N 1 к Методике и подписываются застройщиком или техническим заказчиком (Методика 421/пр п. 13-15).

Для конъюнктурного анализа необходимо предоставить 3 прайс-листа в свободной форме, можно скрин из сети интернет или коммерческое предложение, с указанием реквизитов компании (ИНН-обязательно, КПП-по наличию).

## Основные ошибки:

1. Отсутствие КАЦ.
2. Принятые по КАЦ материалы присутствуют в сборниках цен.
3. Некорректное оформление КАЦ.
4. Наиболее низкая цена, указанная в КАЦ, не соответствует в смете.
5. Принятые в смете коммерческие материалы отсутствуют в КАЦ.
6. Нет прайс-листов (или КП), обосновывающие стоимость КАЦ.

приложение № 1  
к Методике определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации, утвержденной приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 4 августа 2020 г. № 421/пр (рекомендуемый образец)

### Конъюнктурный анализ

(наименование объекта строительства)

№	№	Код строительного ресурса	Наименование строительного ресурса, затрат	Полное наименование строительного ресурса, затрат в обосновывающем документе	Ед. изм.	Ед. изм. строительного ресурса, затрат в обосновывающем документе	Текущая отпускная цена за ед. изм. в обосновывающем документе с НДС в руб.	Текущая отпускная цена за ед. изм. без НДС в руб. в соответствии с графиком 3	Стоимость перевозок без НДС в руб. за ед. изм.	Сметная цена без НДС в руб. за ед. изм.	Год	Квартал	Наименование производителя/поставщика	КПП организации	ИНН организации	Гиперссылка на веб-сайт производителя/поставщика	Населенный пункт расположения склада производителя/поставщика	Статус организации (производитель (1)/Поставщик (2))
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
													Поставщик 1					
													Поставщик 2					

# ТРАНСПОРТНАЯ СХЕМА



## Как составить:

1. В любой публичной карте проложить маршрут от места работ до места вывоза/привоза материала.
2. Сделать скриншот, вставить в документ.
3. Добавить описание: наименование объекта, указать место отправления и место назначения, расстояние между ними, указать вид материала.
4. Утвердить документ и подготовить скан.

## Основные ошибки:

1. Несоответствие километража в ТС километражу в смете.
2. Нечеткое отображение маршрута и (или) километража.
3. Отсутствие километража в ТС.

УТВЕРЖДАЮ

(Инициалы и дата утверждения)

(ФИО руководителя, подпись, место для печати)

ТРАНСПОРТНАЯ СХЕМА

(Наименование объекта перевозки)

(Место отправления – место назначения, расстояние для перевозки и пр.)

(Или наименование вуза и соответствие со сметной документацией)

Изображение маршрута из публичной карты  
(Google, Yandex, Дубль ГИС и пр.)



## ЗАЧЕМ ЗАВЕРЯТЬ ДОКУМЕНТЫ?

При негосударственной экспертизе смет есть ряд документов, которые должны быть заверены подписью и печатью заказчика. Это чаще всего ведомость объемов работ, конъюнктурный анализ цен и транспортная схема. Это будет говорить о том, что заказчик их видел и подтверждает представленную там информацию. Это важно, когда смету на экспертизу подает подрядная организация – составитель сметы, и когда это делает сам заказчик, т.к. это еще один повод внимательно ознакомиться с документами и избежать ошибок.

✳ ПРИКАЗ от 12 мая 2017 года N 783/пр.

## КОГДА СМЕТА ПРОЙДЕТ ЭКСПЕРТИЗУ, СУММА ИЗМЕНИТСЯ?

Да, так бывает почти всегда и об этом нужно помнить. Исправление некорректно примененных коэффициентов, ошибок в подсчете объемов работ и применении расценок приводит к изменению суммы по смете в меньшую или большую сторону.

## КАКИЕ МЕТОДЫ РАСЧЕТА СМЕТ ПРИМЕНЯЮТСЯ?

**Ресурсно-индексный метод** - (РИМ) подразумевает применение сметных норм – перечня необходимых для проведения той или иной работы ресурсов и их количества, но без базовых цен. Стоимость каждого ресурса определяется в текущих ценах непосредственно в момент составления сметы. Наиболее современный.

**Ресурсный метод определения стоимости** - это форма расчета возведения объектов, зданий и сооружений с учетом текущих цен на строительные материалы, использование техники и труда рабочих.

**Базисно-индексный (индексный) метод** - это наиболее распространенный способ определения сметной стоимости. При этом методе используются базовые цены и коэффициенты пересчета в текущий уровень цен.



## КАКИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ ПРИМЕНЯТЬ И КОГДА?

Применение понижающих и повышающих стоимость коэффициентов должно быть обосновано ситуацией. Когда, например, стесненных условий по факту нет, а коэффициент применен, контролирующий орган это не примет. В смете должны содержаться факторы, указывающие на наличие основания для применения коэффициентов.

## А ЕСЛИ ПО СПРАВОЧНИКУ ИЗДЕЛИЕ СТОИТ ДЕШЕВЛЕ РЫНКА?

Действительно, бывает так, что необходимый материал или оборудование на рынке стоит дороже, чем по справочнику цен. Однако, если эта позиция есть в справочнике, то норма диктует нам пользоваться справочником. Безосновательно применять повышающие коэффициенты при этом нельзя.

## ЧТО ТАКОЕ СБОРНИКИ ЦЕН?

Сборники цен – это перечень цен по унифицированным строительным материалам, оборудованию и работам. На каждый регион они разные, это связано с тем, что в одном регионе одни цены, а в другом другие, например, в республике Татарстан цена за квадратный метр асфальтирования будет 450 рублей, а в городе Москва цена за м<sup>2</sup> асфальтирования будет уже 650 рублей. Проектировщики и экспертные организации приобретают сборники для регионов, по которым чаще всего ведут проверку.

# БАЗЫ РАСЧЕТА СМЕТ: ФЕР, ТЕР, ГЭСН – КАК ОПРЕДЕЛИТЬ КАКИЕ НУЖНЫ?



Основное отличие ТЕР от ФЕР — фиксирование за проделанные работы для ТЕР бюджет финансироваться из территориального бюджета, а для ФЕР из Федерального бюджета.

В основном Государственные контракты на строительные работы и на их цену ориентируется только на ТЕР или ФЕР.

В ГЭСН — нормированные сборники на каждый вид работ, где подробно приводится норма расхода на определённые работы, например, трудозатраты человека — часы, машины и механизмы — машина часы, расходы на материалы — килограммы, штуки и.т.д. и прочие предусмотренные расходы.

Сборники ГЭСН используются для определения прямых затрат в составе сметной стоимости строительства ресурсным методом, разработки единичных расценок, индивидуальных и укрупненных сметных норм (расценок), применяемых в строительстве.

Применение ресурсного метода и ГЭСН способно продемонстрировать полный перечень затрат, при составлении сметы на строительный или ремонтный проект:

1. Расходы на оплату трудовых ресурсов;
2. Расходы на покупку и использование строительных материалов;
3. Расходы на эксплуатацию строительных машин и механизмов.

Применяя стоимость материальных ресурсов, взятых из сборников текущих цен, по состоянию на определенный период времени, а также, используя прайс-листы изготовителей строительного материала, можно приблизить расчеты в ГЭСН к сегодняшним условиям строительного рынка.

# ЧТО ТАКОЕ «НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА»?



Многоквартирный дом по улице Коммунаров 1. Так подойдет?

Такое наименование действительно характеризует объект, но наименованием объекта экспертизы в данном случае будет являться сочетание вида работ, наименования и места расположения объекта капитального строительства или благоустройства, а иногда и программы, по которой выделяются средства.

**Например:**

«Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома по улице Коммунаров, д. 1, г. Уссурийск, в рамках целевой программы «Капитальный ремонт жилья 2024»» или «Благоустройство дворовой территории многоквартирного жилого дома по улице Некрасова, д. 3, г. Уссурийск, в рамках программы благоустройства «1000 дворов»».

В случае, когда документы подготавливаются для участия в централизованной программе, наименование объекта должно быть согласовано с органом, выделяющим средства.

Наименование объекта должно сохраняться неизменным от документа к документу. То есть, на ведомости объемов работ, сметах, транспортных схемах, конъюнктурном анализе цен, на договоре с экспертной организацией и в заключении экспертизы оно должно быть единым.

# НА ЧТО ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ СМЕТЫ?



1. Выбор метода составления сметы и базы (ФЕР, ГЭСН, ТЕР).
2. Выбор уровня цен.
3. Согласование наименования локальных сметных расчетов и объекта в целом.
4. Применение коэффициентов (капитальный ремонт, стесненность). Основание — п.п.25, 26 приказа 812/пр, п.16 приказа 774/пр, п.58, 59 пр. 421/пр.
5. Выбор расценок (соответствие технологии работ).
6. Подготовка полного пакета документов (Гранд, КАЦ+КП, ВОР, ТС).

# БЛАГОДАРИМ ЗА ВНИМАНИЕ!

Помните, что вы всегда можете обратиться к нам за профессиональной помощью и консультацией на любом этапе работы над строительным проектом, в том числе бесплатно.



**ДВ Экспертиза Проект**

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ  
И РЕЗУЛЬТАТОВ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ

[www.dvexp.ru](http://www.dvexp.ru)

[info@dvexp.ru](mailto:info@dvexp.ru)

8 (4232) 200-84-73