



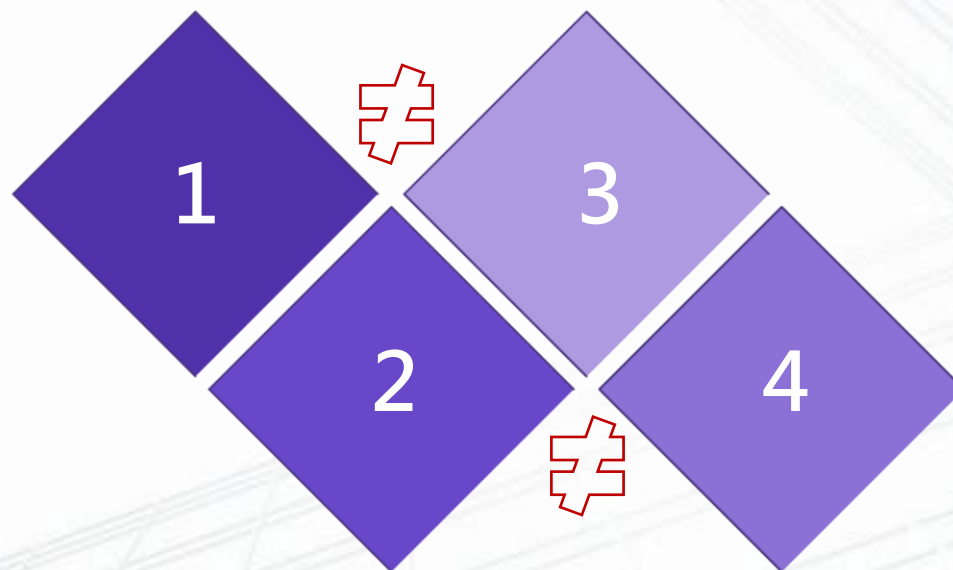
*Буквы «ПИР» – или груз
ответственности за
чужие ошибки?*

НМЦК

Стоимость ПИР в начальной
максимальной цене
контракта

Цена контракта

Фактическая цена
заключенного контракта на
выполнение работ



Комплектность

Стоимость ПИР на стадии
комплектности
документации

Заключение экспертизы

Стоимость ПИР в ССРСС с
учетом внесенных изменений
в процессе экспертизы

Ключевые вопросы

- Какую из 4-х стоимостей ПИР правильнее включать в сводный сметный расчет?
- Должна ли Госэкспертиза проверять сметы на ПИР при капитальном ремонте?

Реальный пример: стоимость ПИР на разных этапах

ПИР (Затраты на разработку ИИ,ПД, РД) - 6 000 000 руб.

Затраты на подготовку документации по планировке территории – 1 000 000 руб.

Затраты на оплату услуг государственной экспертизы – 800 000 руб.

Затраты на проведение экологической экспертизы – 500 000 руб.

Затраты на подготовку тендерной документации – 500 000 руб.

8 800 000 руб.

Сопутствующие затраты



K_i (прогнозной инфляции) 1,04

НДС

K_l (в пределах доведенных лимитов) 0,9



1. НМЦК
10 048 900 руб.

2. Цена контракта
6 029 340 руб.



НМЦК * $K_{\text{тенд}}$
(снижение 40%)

Глава 12 ССРСС на дату предоставления

ПИР (Затраты на разработку ИИ,ПД, РД) факт - 8 000 000 руб.

Затраты на подготовку документации по планировке территории – 1 050 000 руб.

Затраты на оплату услуг государственной экспертизы – 1 200 000 руб.

Затраты на проведение экологической экспертизы – 300 000 руб.

Затраты на подготовку тендерной документации – 200 000 руб.

3. Комплектность 10 750 000 руб.

Глава 12 ССРСС на дату утверждения

ПИР (Затраты на разработку ИИ,ПД, РД) по замечаниям - 7 500 000 руб.

~~Затраты на подготовку документации по планировке территории – 1 050 000 руб.~~ → Учтено в Главе 1

Затраты на оплату услуг государственной экспертизы – 1 200 000 руб.

Затраты на проведение экологической экспертизы – 300 000 руб.

Затраты на подготовку тендерной документации – 200 000 руб.

4. Заключение экспертизы 9 200 000 руб.

Стоимость ПИР в составе НМЦК

- Не всегда определяется проектно-сметным методом на основании сборников ФРСН (анализ рынка)
- Рассчитывается застройщиком по предварительным ТЭП
- Рассчитывается до появления программ изысканий
- Рассчитывается в пределах бюджетных ассигнований
- **Не подлежит проверке в Госэкспертизе**

Стоимость ПИР на стадии комплектности

- Объёмы работ значительно различаются с отчётами по ИИ и проектной документацией
- Необходимость повторного согласования с застройщиком
- Согласно пп. 23, 24 постановления №145 – **отсутствует основание выдачи замечаний**

Цена контракта

- Может включать виды работ, кроме ПИР (СИД, ППиМТ, экологическая экспертиза и т.д.)
- Учитывает коэффициенты дефляторы и понижающие коэффициенты торгов по 44-ФЗ
- Цена твёрдая, не подлежит изменению
- Происходит пропорциональное снижение всех позиций при торгах
- **Не подлежит проверке в Госэкспертизе**

Стоимость ПИР в заключении экспертизы

- Различается с НМЦК и сметой на стадии комплектности
- При включении в ССРСС стоимость может превышать цену контракта
- Вопрос обоснования понижающего коэффициента
- Согласно п. 27(3) постановления №145 – **отсутствует основание выдачи замечаний**



- Застройщик подготавливает смету на капремонт ОКС своими силами или за счет других источников финансирования
- Утверждены не в полном объеме нормативы затрат (НЗ) на разработку ПД на капремонт ОКС (есть только на АД, ЖД, газ, сети водоснабжения и водоотведения)
- Справочник базовых цен (СБЦП 81-2001-05) содержит нормативы только для жилищно-гражданского назначения
- Объёмы работ часто локальны (ремонт отдельных конструкций или систем). Оценка «в процентах от общего объёма» – субъективна и недостоверна.
- При отсутствии НЗ и СБЦП стоимость ПИР определяют по калькуляции. Проверить продолжительность разработки и численность исполнителей – практически невозможно.

Наша позиция

- + Расчет стоимости госэкспертизы осуществлять самим по нормативам
- + Включать стоимость ПИР в ССРСС для нового строительства и реконструкции *в соответствии с заключённым контрактом (ценой контракта)*
- + Осуществлять контроль неперевышения цены контракта над нормативом
- Не включать стоимость ПИР в ССР при капремонте

Предлагаемые шаги

- ✓ Включить в резолюцию годового собрания *проработка вопроса о проверке стоимости ПИР*
- ✓ Инициировать внесение ясности *в ПП РФ №145 и Методику 421/пр — либо исключить двусмысленность, либо прямо указать порядок проверки*



**Наш комитет
готов быть
драйвером этих
изменений**

Комитет Ассоциации экспертиз России по современной модели экспертизы в строительстве



Благодарю за внимание!

Грищенко Олег Владимирович

Начальник ОГАУ «Госэкспертиза Челябинской области»,
Председатель комитета «Современная модель экспертизы в строительстве»