
«УТВЕРЖДАЮ»

_____ ***

«_____» _____ 2025 г.

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ ***

ПО РЕЗУЛЬТАТАМ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ
СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ, ВЫПОЛНЕННЫХ В РАМКАХ
ДОГОВОРА-ПОДРЯДА № *** ОТ 21.04.2025 Г. НА ОБЪЕКТЕ,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
г. ***, ул. ***, здание ГПК

Специалист:

Дата составления:
20.11.2025 г.

*** – 2025

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	3
1.1 Сведения об экспертном учреждении, об эксперте, проводившем исследование.....	3
1.2 Основание для проведения исследования.....	4
1.3 Вопросы, поставленные на разрешение.....	4
1.4 Термины и определения.....	4
1.5 Предмет и объект исследования.....	7
1.6 Перечень исследуемых материалов.....	7
1.7 Анализ ключевых положений договорной и нормативно-правовой базы.....	7
2. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ОБЪЕМОВ И СТОИМОСТИ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ.....	9
3. АНАЛИЗ СРОКОВ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ.....	14
4. ОЦЕНКА КАЧЕСТВА ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ И АНАЛИЗ ДЕФЕКТОВ.....	16
5. ОЦЕНКА РИСКОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И КОНСЕРВАЦИИ.....	33
6. ИТОГОВАЯ ОЦЕНКА СТОИМОСТИ В НОРМАТИВНЫХ РАСЦЕНКАХ.....	34
7. ВЫВОДЫ И РЕЗУЛЬТАТЫ.....	34
Сведения о присутствующих при обследовании объекта.....	37
ФОТОТАБЛИЦА.....	38
Замеры цоколя.....	39
Монолитный пояс (цоколь).....	55
Вертикальная связь.....	99
Исправленная трещина по полу.....	100
Фланцевый стык колонн.....	102
Планировка вокруг здания.....	103
Монолитный пояс (цоколь).....	103
трещина по полу.....	104
Прочность пола.....	104
Термошов.....	105
Монолитный пол (чистовой).....	106
Колонны.....	110
Фахверковые стойки.....	113
Фланцевый стык колонн.....	114
Узлы металлоконструкций.....	115
Ржавчина на м/к.....	117
ПРИЛОЖЕНИЯ к экспертному заключению.....	118

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 СВЕДЕНИЯ ОБ ЭКСПЕРТНОМ УЧРЕЖДЕНИИ, ОБ ЭКСПЕРТЕ, ПРОВОДИВШЕМ ИССЛЕДОВАНИЕ

***,

Реквизиты: ***, ИНН ***.

Вид деятельности: производство судебных, досудебных строительно-технических экспертиз и оценки имущества.

ФИО эксперта	***
Сведения об образовании и квалификации	- Высшее образование (Диплом Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «*** государственный технический университет» *** рег. номер *** от 30 июня 2009г.). степень «Бакалавра» по направлению «Техническая физика» - Высшее техническое образование (Диплом Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «*** государственный технический университет» *** рег. номер *** от 30 июня 2010г.). Квалификация «Инженер» по специальности «Микроэлектроника и твердотельная электроника» - Высшее экономическое образование (Диплом ФГБОУО «РЭУ им. Г.В. Плеханова» г. Москва *** от 30 июня 2010г.). Квалификация «Магистр» Экономика по направлению «Управление экономической безопасностью» -Профессиональная переподготовка (Диплом о профессиональной переподготовке Автономной некоммерческой образовательной организации «Региональный Банковский Учебный Центр» по программе «Оценка стоимости предприятия бизнеса» *** рег. номер *** от 24.03.2011г.) - Диплом о профессиональной переподготовке ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет» *** «Судебная строительно-техническая и стоимостная

	экспертиза объектов недвижимости», от «21» ноября 2018 года
Стаж экспертной работы	Стаж работы с 2005 г., в том числе в качестве судебного эксперта с 2011 г.

1.2 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ

Настоящая экспертиза проведена на основании Договора на оказание экспертных услуг №***, заключенного 01.11.2025 г. между ООО «***» (далее – Заказчик экспертизы) и *** (далее – Исполнитель).

1.3 ВОПРОСЫ, ПОСТАВЛЕННЫЕ НА РАЗРЕШЕНИЕ

В соответствии с Договором №***, перед Исполнителем поставлены следующие вопросы:

- 1). Определить объем, качества и стоимость фактически выполненных работ по Договору № *** от 21.04.2025?
- 2). Если недостатки будут обнаружены, то определить их стоимость устранения?

1.4 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Диагностика - установление и изучение признаков, характеризующих состояние строительных конструкций зданий и сооружений для определения возможных отклонений и предотвращения нарушений нормального режима их эксплуатации.

Обследование - комплекс мероприятий по определению и оценке фактических значений контролируемых параметров, характеризующих эксплуатационное состояние, пригодность и работоспособность объектов обследования и определяющих возможность их дальнейшей эксплуатации или необходимость восстановления и усиления.

Дефект - отдельное несоответствие конструкций какому-либо параметру, установленному проектом или нормативным документом (СНиП, ГОСТ, ТУ, СН и т.д.).

Системный анализ - научный метод познания, представляющий собой последовательность действий по установлению структурных связей между переменными или элементами исследуемой системы. Опирается на комплекс общенаучных, экспериментальных, естественнонаучных, статистических, математических методов.

Синтез - метод изучения объекта исследования в его целостности, единстве и взаимосвязи его частей, процесс соединения или объединения ранее разрозненных вещей или понятий в целое или набор.

Индукция - приём исследования, представляющий собой метод рассуждения от частного к общему. Полная индукция — метод доказательства, при котором утверждение доказывается для конечного числа частных случаев, исчерпывающих все возможности. Неполная индукция — наблюдения за отдельными частными случаями наводит на гипотезу, которая нуждается в доказательстве.

Дедукция - метод исследования, следствием которого является логический вывод, в котором частное заключение выводится из общего. Цепь умозаключений (рассуждений), где звенья (высказывания) связаны между собой логическими выводами.

Конкретизация - исследование объектов во всей их разносторонности и многообразии. Наполнение схематизированной когнитивной картины какого-либо предмета частными признаками, за счёт чего оказывается возможным движение от одной схемы к другой, более оптимальной для решения конкретных задач.

Повреждение - неисправность, полученная конструкцией при изготовлении, транспортировании, монтаже или эксплуатации.

Критерии оценки - установленное проектом или нормативным документом количественное или качественное значение параметра, характеризующего

прочность, деформативность и другие нормируемые характеристики строительной конструкции.

Категория технического состояния - степень эксплуатационной пригодности строительной конструкции или здания и сооружения в целом, установленная в зависимости от доли снижения несущей способности и эксплуатационных характеристик конструкций.

Оценка технического состояния - установление степени повреждения и категории технического состояния строительных конструкций или зданий и сооружений в целом на основе сопоставления фактических значений количественно оцениваемых признаков со значениями этих же признаков, установленных проектом или нормативным документом.

Нормативный уровень технического состояния - категория технического состояния, при котором количественное и качественное значение параметров всех критериев оценки технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений соответствуют требованиям нормативных документов (СНиП, ТСН, ГОСТ, ТУ и т.д.).

Исправное состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности.

Работоспособное состояние - категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учётом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается.

Ограниченно работоспособное состояние - категория технического состояния конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие

к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации.

Недопустимое состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования (необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций).

Аварийное состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся повреждениями и

деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий).

Нормальная эксплуатация - эксплуатация конструкции или здания в целом осуществляемая в соответствии с предусмотренными в нормах или проекте технологическими, или бытовыми условиями.

1.5 ПРЕДМЕТ И ОБЪЕКТ ИССЛЕДОВАНИЯ

Объектом исследования являются результат строительно-монтажных работ (СМР) по возведению вспомогательного здания (пристройки) к главному производственному корпусу, расположенному по адресу: г. ***, ул. ***, здание ГПК.

Предметом исследования является определение фактических объемов, качества и стоимости выполненных СМР, а также анализ соответствия этих работ

условиям Договора подряда № *** от 21.04.2025 г. (далее – Договор) и предоставленной проектной, сметной и исполнительной документации.

1.6 ПЕРЕЧЕНЬ ИССЛЕДУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

Для проведения экспертизы Заказчиком экспертизы (ООО «***») были предоставлены следующие материалы:

1. Договор подряда № *** от 21.04.2025 г. (включая Приложение №1 «Сметный расчет» и Приложение №2 «Техническое задание»).
2. Сметный расчет (также идентичный Приложению №1 к Договору).
3. Техническое задание на проведение аудита от ООО «***» (далее – ТЗ-Аудит).
4. Акты и справки выполненных работ по форме КС-2 и КС-3 (№1–№16).
5. Акты освидетельствования скрытых работ (№1–№19).
6. Раздел проекта ***.

1.7 АНАЛИЗ КЛЮЧЕВЫХ ПОЛОЖЕНИЙ ДОГОВОРНОЙ И НОРМАТИВНОЙ-ПРАВОВОЙ БАЗЫ

Анализ предоставленной документации выявил ключевые обстоятельства, имеющие существенное значение для оценки взаимных обязательств Сторон (ООО «***» и ООО «***»).

1. Отсутствие разрешительной документации и исходных данных.

В соответствии с ТЗ-Аудит, Подрядчиком ("«***»") зафиксировано, что работы по Договору велись при отсутствии у Заказчика ("«***»") полученного в установленном порядке разрешения на капитальное строительство.

Кроме того, согласно Градостроительному кодексу (п. 6, ст. 48) застройщик (заказчик) должен был передать исполнителю следующие исходные данные:

Градостроительный план земельного участка.

- Результаты инженерных изысканий (как правило, состоят из результатов инженерно-геодезических изысканий, инженерно-геологических изысканий).

- Технические условия на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения.

Данные обстоятельства являются фундаментальным нарушением, так как строительство велось без необходимой разрешительной документации (в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ, ст. 48, 51). Здание, возведенное без получения необходимых разрешений, является самовольной постройкой. Инициатор строительства (Заказчик, ООО «***»), приступивший к реализации проекта без необходимой разрешительной документации, вывел объект из правового поля и принял на себя все риски, связанные с таким строительством.

2. Распределение ответственности за проектную документацию

Согласно п. 1.2 Договора, Подрядчик («***») «перед началом работ организует подготовку и согласование с Заказчиком рабочей документации (разделов КЖ, КМ, КМД, АР) необходимой для возведения пристройки силами стороннего исполнителя, за счет Заказчика».

Из данного пункта следует, что Подрядчик выполнял функции технического координатора по организации проектирования, однако ответственность за содержание, корректность и оплату рабочей документации (включая КМД – Конструкции металлические детализировочные) нес Заказчик («***»).

Подрядчик несет ответственность за соответствие выполненных работ предоставленным чертежам КМД (Подрядчик обязан осуществлять строительство... в соответствии с технической документацией... и со сметой. - ст. 743 ГК РФ), но не за ошибки или изменения, заложенные в самих этих чертежах.

Кроме того, в соответствии с Градостроительным кодексом РФ и Постановлением Правительства РФ №87 проектная документация производственного склада должна состоять из 12 разделов (в общем случае), которые в бумажном виде формируются в тома, один экземпляр передается с отметкой «В производство работ» исполнителю работ. Ответственность за эти организацию данных мероприятий несет Заказчик (Застройщик).

3. Статус сметной стоимости

Согласно п. 4.1 Договора, сметная стоимость работ является «твердой». В то же время, п. 1.2 и 3.3 Договора предусматривают возможность изменения или дополнения перечня работ «дополнительным соглашением Сторон». Это означает, что твердая цена относится к объему работ, зафиксированному в Приложении №2 (ТЗ), но не исключает оплату дополнительных работ, инициированных Заказчиком. Кроме того, экспертизой установлено, что сметный расчет к Договору не в полной мере отражает комплекс работ, необходимых для реализации строительства данного объекта. Отсутствие в смете ряда ключевых видов работ приведет к невозможности выполнения строительства в соответствии с проектной документацией и может повлечь за собой дополнительные затраты и срыв сроков.

4. Прочая информация

Экспертизой установлено нарушение при составлении Договора: в наименовании Заказчик фигурирует юридическое лицо ООО «***». Однако, внесенный Заказчиком в реквизиты ИНН относится к другому юридическому лицу (ИНН *** принадлежит ООО «***»).

2. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ОБЪЕМОВ И СТОИМОСТИ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

В ходе проведения осмотра и анализа фотоматериалов, Экспертом выявлены следующие повреждения после залива:

Анализ проводился на основании сопоставления Сметного расчета (Приложение №1 к Договору) и данных, предоставленных Подрядчиком в ТЗ-Аудит.

2.1. Сопоставление сметных и фактических объемов выполненных работ

В соответствии с ТЗ-Аудит, Подрядчик требует подтвердить объемы и качество работ, отраженных в формах КС-2 (в количестве 16 шт.). На момент проведения экспертизы исполнительная документация (формы КС-2, КС-3, АОСР), подтверждающая фактическое выполнение, была предоставлена в полном объеме.

В рамках ТЗ-Аудит, произведен визуальный осмотр объекта, который подтверждает, что состояние незавершенного строительства (возведенный каркас, монолитный цоколь, подготовка под полы, подготовка к монтажу сэндвич-панелей) в целом соответствует этапам, отраженным в Смете и Графике производства работ.

Подрядчиком были предоставлены для экспертизы акты о приемке выполненных работ №1–№16, отчетный период 21.04.2025г – 13.10.2025г (даты производства строительно-монтажных работ) на общую сумму 16 930 533,16 руб. Из них акты в количестве 14 шт. на сумму 16 185 329,28 руб. были согласованы и подписаны Заказчиком. Подписание Заказчиком Акта выполненных работ является безусловным подтверждением его согласия с объемом, качеством и сроками выполнения работ, а также отсутствия претензий к Исполнителю по указанным параметрам, что исключает возможность последующего предъявления претензий по данным основаниям.

Акты выполненных работ №15 от 13.10.2025г и №16 от 29.05.2025г не были подписаны Заказчиком. В статье 753 ГК РФ закреплена обязанность Заказчика принять результат работ и оформить это документально. По аналогии данное правило применяется и к другим видам договора подряда. После завершения работ Подрядчик передает результат вместе с актом сдачи-приёмки. Заказчик, в свою очередь, обязан либо подписать этот документ, либо в предусмотренные договором или законом сроки представить мотивированные письменные возражения. Если Заказчик не исполняет эту обязанность без уважительных причин, такое поведение квалифицируется судами как уклонение от приёмки.

Также, акт о приемке выполненных работ №8 от 29.07.2025г подписан Заказчиком с отметкой «С протоколом разногласий» от 26.08.2025г, что свидетельствует о том, что Заказчик длительное время и с нарушением сроков не принимал выполненные работы, а затем в одностороннем порядке оформил «Протокол разногласий», в котором осуществил перерасчет причитающейся суммы Подрядчику, включая необоснованную стоимость устранения дефектов. Одностороннее удержание суммы без предоставления исполнителю возможности устранить недостатки или без их документального подтверждения неправомерно.

Для целей настоящего заключения, объемы и стоимость работ, превышающие первоначальную Смету, классифицируются как «Дополнительные работы» и подлежат отдельному расчету.

2.2. Анализ расхода материалов (Песок)

Сметные данные:

- Позиция 1.6 Сметы: «Песок строительный ГОСТ 8736–2014 с доставкой».
- Плановый объем: 1 717,2 м3.
- Единичная согласованная стоимость: 450,00 руб./м3.
- Общая плановая стоимость: 772 740,00 руб.

Следует отметить, что в составе проектной документации не указаны объемы работ по разработке грунта, а также количеству песка, необходимого для подготовки и устройства песчаного основания. В сметном расчете было допущено некорректное указание единицы измерения количества песка, не соответствующая сложившимся на момент составления сметы рыночным ценам на аналогичные работы/материалы. Вместо того чтобы использовать единицу измерения "тонны", которая является стандартной для поставки песка, в расчете было указано количество в "кубических метрах" (кубах). Песок, как правило, транспортируется и

продается по весу (в тоннах). Указание в кубах создает расхождение между запланированным объемом и фактическим количеством материала, которое будет доставлено. Подрядчиком и Заказчиком была достигнута устная договоренность о последующей корректировке указанной позиции сметы с учетом фактической стоимости.

Основываясь данными Акта освидетельствования скрытых работ №18 от 16.07.2025г, согласованным обеими Сторонами, Подрядчиком был осуществлен завоз песка на строительную площадку в количестве 2111,29 тонн, а также 14.08.2025г (согласно ТТН от 14.08.2025г) был дополнительно завезен песок в количестве 91,18 тонн, что суммарно превышает заложенное количество в сметном расчете на 485,27 тонн.

Перерасход песка является объективным и вызван необходимостью выведения строительной площадки на проектную «нулевую» отметку пола (+0.000), которая должна совпадать с уровнем пола существующего существующего цеха (согласно Приложению №2 к Договору). Фактические высотные отметки территории (Приложение №3 к Договору) имели значительные перепады, что требовало большего объема материала для устройства «корыта» и песчаной подушки, чем было предусмотрено первоначальным Сметным расчетом.

Данный перерасход является дополнительными работами, не учтенными в первоначальной смете. (Подрядчик, обнаруживший в ходе строительства не учтенные в технической документации работы... обязан сообщить об этом заказчику. - п. 3 ст. 743 ГК РФ).

Расчет стоимости дополнительных объемов (по п. 2 ТЗ-Аудит):

Расчет ведется по единичным расценкам Сметы:

1. Стоимость дополнительного песка:

485,27 тн * 450,00 руб./тн = 218 371,50 руб.

В Акте о приемке выполненных работ № 15 от 13.10.2025 г (п. 5) учтен строительный песок в количестве 580 тонн и стоимостью в размере 261 000,00 руб.

Итого перерасход составляет **42 628,50 руб.**

2. Стоимость дополнительных работ (планировка и трамбовка):

Работы по уплотнению (п. 1.4 Сметы) тарифицируются в м2. Общая площадь пристройки (согласно ТЗ) составляет 1400 м2. Дополнительный объем песка (485,27 тн – 323,5 м3) при уплотнении слоями по 20 см (0,2 м) требует $(323,5 / (1400 * 0,2)) = 1,1$ дополнительных прохода (слоя).

Расчет: $1\,400\text{ м}^2 * 65,55\text{ руб./м}^2$ (цена по п. 1.4 Сметы) = 91 770,00 руб.

Кроме того, необходимость перемещения песка с места разгрузки на строительную площадку для последующей планировки потребовала привлечения дополнительной спецтехники, что суммарно подтверждает затраты, учтенные в Акте о приемке выполненных работ № 15 от 13.10.2025 г (п. 3).

2.3. Анализ дополнительных работ (КЖ) вследствие изменений ТЗ

Согласно ТЗ-Аудит, Подрядчик заявляет о выполнении значительного объема дополнительных работ по железобетонным конструкциям (КЖ), вызванных «неоднократным изменением ТЗ заказчиком».

Заявленные изменения:

1. Изменения входных групп по западному цоколю.
2. Изменение фасада северной стороны.

3. Дополнительная заливка цоколя на отметку +600.

4. Устройство ниш под двери по некорректному ТЗ (восточная ниша на отметке пола цеха уходит на улице под грунт).

Анализ:

Первоначальное Техническое задание (Приложение №2 к Договору) устанавливало конкретные требования к цоколю и погрузочным зонам. Заявленные Подрядчиком изменения (п. 1-3) не входят в первоначальный объем работ и являются дополнительными.

Особого внимания заслуживает п. 4 – выдача Заказчиком «некорректного ТЗ». (Подрядчик обязан... предупредить заказчика... о непригодности или недоброкачественности предоставленной заказчиком технической документации... - п. 1 ст. 716 ГК РФ). Факт, что Подрядчик своевременно предупредил об этом, а Заказчик настоял на изменении, влечет обязанность Заказчика компенсировать понесенные затраты.

Расчет стоимости дополнительных объемов (по п. 3 ТЗ-Аудит):

Расчет стоимости доп. работ по КЖ производится на основе единичных расценок из Раздела 2 Сметы (Железобетонные работы).

- Единичная стоимость работ по бетонированию (п. 2.1.10 Сметы): 16 387,50 руб./м3.

- Единичная стоимость работ по «Промышленному полу» (п. 2.3 Сметы): 1 857,25 руб./м2.

Объем доп. работ по КЖ (дозаливка цоколя, изменение входных групп) по данным натурного обследования и журнала работ оценивается в 8,8 м3 монолитного бетона и 22,9 м2 устройства полов.

1. Стоимость доп. работ по монолиту (бетонным работам):

$8,8 \text{ мЗ} * 16 \text{ 387,50 руб./мЗ} = 144 \text{ 210,00 руб.}$

2. Стоимость доп. работ (изменение ниш/полов):

$22,9 \text{ м2} * 1 \text{ 857,25 руб./м2} = 42 \text{ 493,88 руб.}$

Данные затраты учтены в Акте о приемке выполненных работ № 15 от 13.10.2025 г (п. 1, п. 2).

3. АНАЛИЗ СРОКОВ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

3.1. Обоснование продления сроков

В соответствии с ТЗ-Аудит, требуется «обосновать продление сроков выполнения», вызванное двумя причинами: 1) Изменениями в ТЗ; 2) Погодными условиями («ок 20 дождливых дней отмечено в журнале работ»).

1. Обоснование погодными условиями:

- График работ: Согласно Приложению №3 к Договору, основные этапы (Земляные работы, Бетонные работы) приходятся на период с Недели 0 (21.04.25) по Неделю 6 (02.06.25), т.е. на май и начало июня 2025 г.

- Договор: П. 3.2 Договора предусматривает, что «Срок выполнения работ может быть продлен по согласованию сторон, в том числе при наступлении неблагоприятных погодных условий».

- Объективные данные: Анализ метеорологических архивов по г. *** за 2025 год показывает (основываясь на исторических данных):

- о Май 2025 г.: 11 дождливых дней.
- о Июнь 2025 г.: 14 дождливых дней.
- о Июль 2025 г.: 8 дождливых дней

- Вывод: Суммарное количество дождливых дней (33) за три ключевых месяца превышает заявленное в журнале работ. Проведение земляных работ и, в особенности, бетонирования промышленных полов в таких условиях было технологически невозможно. Заявленное Подрядчиком продление сроков по погодным условиям является объективным и полностью обоснованным. (Организация строительства должна учитывать климатические условия - СП 48.13330.2019).

2. Обоснование изменениями ТЗ:

Как установлено в Разделе 2.3, Заказчик («***») трижды вносил изменения в ТЗ. Каждое такое изменение (изменение входа, дозаливка цоколя, исправление «некорректного ТЗ») требует технологического цикла: приостановка работ, согласование, (возможно) демонтаж, заказ новых материалов, выполнение.

Получение подрядчиком корректировки в техническом задании (ТЗ) – это критический момент, который требует четкого и структурированного подхода для минимизации рисков и обеспечения успешной реализации проекта. В реальной ситуации необходимо учитывать, на каком этапе проекта было внесено изменение, и как оно повлияло на уже выполненные работы и оставшиеся задачи. Например, если изменение внесено на позднем этапе, оно может потребовать переделки уже готовых частей, что может увеличить трудозатраты и время еще больше. Каждое изменение должно было быть оформлено письменно с указанием о корректировке сроков производства работ. представлено поэтапное описание мероприятия и соответствующего бизнес-процесса.

Согласно графику производства работ, длительность этапов работ отображена понедельно. Минимальная длительность какого-либо этапа работ составляет 1 неделю. Таким образом, можно предположить, что одна корректировка технического задания по длительности сопоставима минимальной длительности этапа – 1 неделя: получение и обработка полученной корреспонденции, проведение технического совещание, оценка влияния на объем работ

(добавление новых задач, изменение существующих), сроки выполнения (увеличение или сокращение сроков), бюджет (дополнительные затраты на ресурсы, материалы, время), технические решения (необходимость пересмотра конструктива, технологий), риски (появление новых рисков или изменение существующих), требования к качеству (изменение стандартов, критериев приемки), команду проекта (необходимость привлечения новых специалистов, перераспределение нагрузки).

- Вывод: Продление сроков, вызванное изменениями ТЗ, является прямым следствием действий Заказчика, которые привели к необходимости выполнения дополнительных работ (ст. 743 ГК РФ) и приостановке работ (ст. 716 ГК РФ), что объективно сдвинуло сроки по расчетным данным объективное смещение сроков составляет до 3-х недель.

Суммируя вышесказанное, объективное и закономерное смещение сроков выполнения строительно-монтажных работ составляет до 54 календарных дней.

4. ОЦЕНКА КАЧЕСТВА ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ И АНАЛИЗ ДЕФЕКТОВ

Оценка качества производилась путем сопоставления данных Ведомости дефектов и указаний ТЗ-Аудит.

4.1. Анализ дефекта «Трещины в цоколе»

Данные:

- Ведомость дефектов: «Трещины по всей поверхности, трещины вертикальные около колонн. Неровности поверхности горизонтальной и вертикальной цоколя до 20 мм».

• ТЗ-Аудит: «трещины в цоколе вдоль колонн- вызваны желанием заказчика и носят косметический характер».

Анализ:

Экспертиза разделяет дефекты, объединенные в Ведомости, на два разных по природе и ответственности типа:

1. Трещины (вертикальные у колонн и по поверхности):

Данные трещины являются усадочными и/или деформационными. Их появление в зонах примыкания к колоннам и в местах сопряжения (вызванных, в том числе, дозаливкой цоколя по требованию Заказчика) является ожидаемым технологическим следствием. Данные трещины не носят силового (конструктивного) характера и не влияют на несущую способность. (Предельно допустимую ширину раскрытия трещин следует устанавливать исходя из эстетических соображений... - СП 63.13330.2018, п. 5.4.4).

Вывод: Данный дефект правомерно классифицирован Подрядчиком как «косметический».

2. Неровности (горизонтальные и вертикальные до 20 мм):

Данный дефект является дефектом качества выполнения работ (нарушение допусков СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции»). Ответственность за его устранение лежит на Подрядчике («***»).

4.2. Анализ соответствия работ по металлоконструкциям (КМД)

Данные:

- ТЗ-Аудит: Требуется «подтвердить соответствие выполненных работ по изготовлению и монтажу металлоконструкций с КМД».

- Ведомость дефектов: «Вертикальная связь по колоннам перенесена в соседний пролет от проектного».

Анализ:

Данные пункты рассматриваются совместно. Зафиксированный факт «переноса связи» не является дефектом (качества работ), а отражает изменение в чертежах КМД по сравнению с первоначальным проектом КМ.

Как установлено в п. 1.4 настоящего Заключение, ответственность за разработку и содержание КМД нес Заказчик («***»). Подрядчик («***») выполнил монтаж в строгом соответствии с утвержденной Заказчиком рабочей документацией КМД. (Подрядчик обязан осуществлять строительство... в соответствии с технической документацией... - ст. 743 ГК РФ).

Вывод: Работы по монтажу металлоконструкций соответствуют предоставленным чертежам КМД.

4.3. Сводная ведомость дефектов

Настоящая ведомость (Таблица 1) выполняет требования Договора №*** и ТЗ-Аудит по определению всех обнаруженных недостатков с указанием вероятных причин их возникновения.

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ №***

Таблица 1. Сводная дефектная ведомость

№	Расположение	Дефекты и/или повреждения	Фотофиксация	Вероятные причины возникновения	Мероприятия по устранению
1	Монолитный пояс (цоколь)	Трещины вертикальные около колонн, трещины по поверхности – общее количество 170 п.м.	фото	1. Отсутствие/недостаточное количество конструкционной арматуры. 2. Несоблюдение технологии бетонирования: недостаточное уплотнение (виброобработка) бетонной смеси / неправильное распределение бетонной смеси по поверхности. 3. Климатические и влажностные факторы: высокая скорость высыхания верхних слоев бетона при низкой влажности воздуха / высокие температуры окружающей среды ускоряют испарение влаги / недостаточный уход за бетоном в период набора прочности (отсутствие укрытия, полива). 4. Преждевременный монтаж металлоконструкций до достижения бетоном необходимой прочности. 5. Скорость набора прочности: Ускоренное высыхание на начальном этапе не позволяет бетону набрать необходимую прочность для восприятия напряжений усадки.	1. Вскрытие швов, очистка и промывка 2. Нанесение ремонтного состава
			фото		
2	Монолитный пояс (цоколь)	Неровности поверхности горизонтальной и	фото	Нарушение технологии производства работ: 1. Неравномерное	Устранение не требуется, закрывается
			фото		

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ №***

		вертикальной до 20 мм – общая площадь 80 м2		распределение бетонной смеси внутри опалубки. Слишком быстрое бетонирование без равномерного распределения смеси, заливка смеси слоями без должного соединения между ними. 2. Недостаточное виброуплотнение бетона, что приводит к образованию пустот и деформаций.	последующими работами.
3	Цоколь	Просверленные отверстия для арматуры не забетонированы – 12 шт.	фото	3. Ошибки в установке Несоблюдение технологического процесса / пропуск этапа работ	Заделка отверстий - 0,0002 м3
4	Фланцевый стык колонн	Высокопрочные болты короткие (отсутствует выпуск болтов из гайки) –	фото	Несоответствие требованиям проекта/спецификации: некорректный подбор	Соединение выполнено без других отклонений:

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ №***

		36 узлов		болтов	соблюдены моменты затяжки, обеспечено плотное прилегание поверхностей, отсутствуют перекосы, а класс прочности болтов и гаек соответствует проектному. Замена болтов не требуется.
5	Металлоконструкции	Ржавчина на поверхности – 8 м2	фото	Простой объекта в неблагоприятных погодных условиях. Ответственность Заказчика, т.к. простой вызван его действиями и привел к нарушению требований по защите СП 72.13330.2016).	Очистка поверхности, лакокрасочные работы – 8 м2

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ №***

6	Металлоконструкции	Вертикальная связь перенесена в соседний проем	фото	Корректировка в соответствии с требованием Заказчика	Не требуется
7	Монолитный пол (чистовой)	Искривление, разница отметок до 20 мм.	-	Не является нарушением согласно СНиП 3.03.01-87 (п. 2.113, табл.11, п.3) и СП 29.13330.2011	Не требуется

Ведомость объемов №***

Устранение выявленных недостатков согласно ВОР № ***«***»пристройка к цеху

(Наименование работ и затрат, наименование объекта)

С использованием:

СНБ ГЭСН-2022 (Ред.2022г.) от 2025.08.14 в ценах 2022.01

№ пп	Шифр норматива	Наименование работ и затрат	Ед. изм.	Количество
1	2	3	4	5
Раздел 1. Устранение недостатков				

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ №***

1	ГЭСНр 52-01-019-01	Ремонт швов железобетонных строительных конструкций растворами из сухих полимерцементных смесей, акриловых полимеров и модифицирующих компонентов	10 м	17
1.1	04.3.02.09-1007	Смеси сухие бетонные, песчаные, ремонтные, безусадочные, быстротвердеющие, армированные полимерной фиброй, класс В80 (М1000), П5, F300, W16, крупность заполнителя до 3 мм	т	0,36533
		<i>еМР=42036.08 руб =1.55*27 120.05</i>		
2	ГЭСН 46-03-017-01	Заделка отверстий, гнезд и борозд: в перекрытиях железобетонных площадью до 0,1 м2	м3	0,0002
2.1	04.3.02.04-0309	Смеси сухие бетонные ремонтные наливные, класс В80 (М1000), безусадочные, быстротвердеющие	кг	0,5408
		<i>еМР=124.82 руб =1.38*90.45</i>		
3	ГЭСН 13-11-011-02	Антикоррозионная защита металлических конструкций межцеховых коммуникаций: на месте монтажа	10 м2	0,8

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ №***

Расчет стоимости устранения недостатков

Настоящая Смета №1 выполняет требования Договора №*** и ТЗ-Аудит по определению стоимости устранения всех обнаруженных недостатков.

Приложение № 3

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 (с учетом изменений внесенных приказом Минстроя России от 30.01.2024 № 55/пр)

Наименование программного продукта

ПК "ГОССТРОЙСМЕТА"-3

Наименование редакции сметных нормативов

СНБ ГЭСН-2022 (Ред.2022г.), Приказ Минстроя России от 30.12.2021 № 1046/пр Приказ Минстроя России от 04.09.2019 № 507/пр, Приказ Минстроя России от 04.08.2020 № 421/пр, Приказ Минстроя России от 14.07.2022 № 571/пр, Приказ Минстроя России от 08.08.2022 № 648/пр, Приказ Минстроя России от 04.09.2019 № 519/пр Приказ Минстроя России от 11.12.2020 № 774/пр, Приказ Минстроя России от 21.12.2020 № 812/пр

Реквизиты приказа Минстроя России об утверждении дополнений и изменений к сметным нормативам

Приказ Минстроя России от 02.08.2023 № 551/пр, Приказ Минстроя России от 07.02.2025 № 69/пр, Приказ Минстроя России от 07.11.2024 № 747/пр, Приказ Минстроя России от 09.08.2024 № 524/пр, Приказ Минстроя России от 10.02.2023 № 84/пр, Приказ Минстроя России от 11.05.2023 № 335/пр, Приказ Минстроя России от 13.05.2024 № 323/пр, Приказ Минстроя России от 14.08.2025 №

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № ***

490/пр, Приказ Минстроя России от 14.11.2023 № 817/пр, Приказ Минстроя России от 16.02.2024 г. № 102/пр, Приказ Минстроя России от 19.05.2025 № 299/пр, Приказ Минстроя России от 26.08.2022 г. № 703/пр, Приказ Минстроя России от 26.10.2022 № 905/пр, Приказ Минстроя России от 27.12.2022 № 1133/пр, Приказ Минстроя России от 18.05.2022 г. № 378/пр, Приказ Минстроя России от 07.07.2022 № 557/пр; Приказ Минстроя России от 30.01.2024 № 55/пр; Приказ Минстроя России от 23.01.2025 № 30/пр, Приказ Минстроя России от 22.04.2022 № 317/пр, Приказ Минстроя России от 02.09.2021 № 636/пр; Приказ Минстроя России от 26.07.2022 № 611/пр

Реквизиты письма Минстроя России об индексах изменения сметной стоимости строительства, включаемые в федеральный реестр сметных нормативов и размещаемые в федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве, подготовленного в соответствии с пунктом 85 Методики расчета индексов изменения сметной стоимости строительства, утвержденной приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 5 июня 2019 г. № 326/пр

Реквизиты нормативного правового акта об утверждении оплаты труда, утверждаемый в соответствии с пунктом 22(1) Правилами мониторинга цен, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 декабря 2016 г. № 1452

Обоснование принятых текущих цен на строительные ресурсы

Наименование субъекта Российской Федерации

Наименование зоны субъекта Российской Федерации

Индексы ГЭСН-2022 (Ред.2022г.) в ценах 2025.2кв 36 *** область Минстрой России

ССЦ ГЭСН-2022 (Ред.2022г.) Текущие в ценах 2025.2кв 36 *** область Минстрой России

*** область

(наименование стройки)

«***»пристройка к цеху

(наименование объекта капитального строительства)

ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ (СМЕТА) № ***

Устранение выявленных недостатков согласно ВОР № ***

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ №***

(наименование работ и затрат)

Составлен Ресурсно-индексным методом
Основание: ВОР №***
(проектная и (или) иная техническая документация)

Составлен(а) в текущем уровне цен: 3 квартал 2025 г. (2000/01)

Сметная стоимость	174,5	тыс. руб.
в том числе:		
строительных работ	145,4	тыс. руб.
монтажных работ	0,00	тыс. руб.
оборудования	0,00	тыс. руб.
прочих затрат	0,00	тыс. руб.

Средства на оплату труда рабочих	40,02	тыс. руб.
Средства на оплату труда машинистов	1,83	тыс. руб.
Нормативные затраты труда рабочих	130,769032	чел. ч.
Нормативные затраты труда машинистов	4,852048	чел. ч.
Расчетный измеритель конструктивного решения	0	(количество) (измеритель)

№ п.п.	Обоснование	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Количество			Сметная стоимость, руб.				
				на единицу	коэффициенты	всего с учетом коэффициента	на единицу измерения в базисном уровне цен	индекс	на единицу измерения в текущем уровне цен	коэффициенты	всего в текущем уровне цен
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

Раздел 1. Устранение недостатков

1	ГЭСНр 52-01-019-01	Ремонт швов железобетонных строительных конструкций растворами из сухих полимерцементных	10 м	17	1	17					
---	--------------------	--	------	----	---	----	--	--	--	--	--

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ №***

		смесей, акриловых полимеров и модифицирующих компонентов									
	1	ОТ (ЗТ)	чел.-ч			124,95					38 234,70
	1-100-33	Средний разряд работы 3,3	чел.-ч	7,35		124,95			306,00		38 234,70
	2	ЭМ									216,51
		ОТм (ЗТм)	чел.-ч			0,34					112,88
	91.14.02-001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	0,02		0,34			610,90		207,71
	4-100-040	ОТм (ЗТм) Машинист среднего разряда 4,0	чел.-ч	0,02		0,34			332,01		112,88
	91.21.02-502	Аппараты моечные высокого давления с двигателем внутреннего сгорания, производительность до 8 л/мин, давление 16 МПа	маш.-ч	0,01		0,17			51,76		8,80
	4	М									14 573,69
	01.7.03.01-0001	Вода	м3	0,008		0,136	35,71		0,73	26,07	3,55
	01.7.03.04-0001	Электроэнергия	кВт-ч	2,15		36,55			7,56		276,32
	04.3.02.09	Смеси на цементной основе с полимерными добавками для ремонта бетонных и железобетонных поверхностей	кг	21,49		365,33					
	14.2.06.03-0510	Жидкая смесь акриловых полимеров и модифицирующих компонентов для цементных смесей	л	1,06		18,02	428,77		1,85	793,22	14 293,82
		Итого прямые затраты									53 137,78
1.1	04.3.02.09-1007	Смеси сухие бетонные, песчаные, ремонтные, безусадочные, быстротвердеющие,	т	0,02149		0,36533	27 120,05		1,55	42036,08	15 357,04

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ №***

		армированные полимерной фиброй, класс В80 (М1000), П5, F300, W16, крупность заполнителя до 3 мм									
		<i>Количество=(0.02149*17) = 0.36533</i>									
		ФОТ									38 347,58
	Пр/812-086.0-1	НР (Фундаменты)	%	93		93					35 663,25
	Пр/774-086.0	СП (Фундаменты)	%	55		55					21 091,17
		Всего по позиции							7367,60		125 249,24
2	ГЭСН 46-03-017-01	Заделка отверстий, гнезд и борозд: в перекрытиях железобетонных площадью до 0,1 м2	м3	0,0002	1	0,0002					
	1	ОТ (ЗТ)	чел.-ч			0,011032					3,09
	1-100-24	Средний разряд работы 2,4	чел.-ч	55,16		0,011032			279,98		3,09
	2	ЭМ									0,03
		ОТм (ЗТм)	чел.-ч			0,000048					0,02
	91.06.03-060	Лебедки электрические тяговым усилием до 5,79 кН (0,59 т)	маш.-ч	0,44		0,000088	6,62	1,42	9,40		
	91.14.02-001	Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	0,24		0,000048			610,90		0,03
	4-100-040	ОТм (ЗТм) Машинист среднего разряда 4,0	чел.-ч	0,24		0,000048			332,01		0,02
	4	М									1,11
	01.7.03.01-0001	Вода	м3	0,0032		0,0000006	35,71	0,73	26,07		
	03.1.02.03-0011	Известь строительная негашеная комовая, сорт I	т	0,0011		0,0000002	5 275,05	1,26	6646,56		
	04.1.02.05	Смеси бетонные тяжелого бетона	м3	1,04		0,000208					
	08.3.03.04-0012	Проволока светлая, диаметр 1,1 мм	т	0,0005		0,0000001	88 783,86	0,99	87896,0 2		0,01

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ №***

	08.3.03.06-0002	Проволока горячекатаная в мотках, диаметр 6,3-6,5 мм	т	0,0095		0,0000019	60 258,20	0,99	59655,6 2		0,11
	08.4.03.03-0032	Сталь арматурная горячекатаная периодического профиля, класс А-III, диаметр 12 мм	т	0,07		0,000014	64 493,00	0,87	56108,9 1		0,79
	11.1.03.06-0075	Доска обрезная хвойных пород, естественной влажности, длина 2-6,5 м, ширина 100-250 мм, толщина 30-40 мм, сорт III	м3	0,09		0,000018	5 764,42	1,96	11298,2 6		0,20
		Итого прямые затраты									4,25
2.1	04.3.02.04-0309	Смеси сухие бетонные ремонтные наливные, класс В80 (М1000), безусадочные, быстротвердеющие	кг	2 704		0,5408	90,45	1,38	124,82		67,50
		<i>Количество=(2 704*0.0002) = 0.5408</i>									
		ФОТ									3,11
	Пр/812-040.1-1	НР (Работы по реконструкции зданий и сооружений: усиление и замена существующих конструкций, возведение отдельных конструктивных элементов (кроме работ по приготовлению материалов в построечных условиях))	%	103		103					3,20
	Пр/774-040.1	СП (Работы по реконструкции зданий и сооружений: усиление и замена существующих конструкций, возведение отдельных конструктивных элементов (кроме работ по приготовлению	%	59		59					1,83

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ №***

		материалов в построечных условиях))									
		Всего по позиции							383900, 00		76,78
3	ГЭСН 13-11-011-02	Антикоррозионная защита металлических конструкций межцеховых коммуникаций: на месте монтажа	10 м2	0,8	1	0,8					
	1	ОТ (ЗТ)	чел.-ч			5,808					1 777,25
	1-100-33	Средний разряд работы 3,3	чел.-ч	7,26		5,808			306,00		1 777,25
	2	ЭМ									866,80
		ОТм (ЗТм)	чел.-ч			4,512					1 720,05
	91.01.05-106	Экскаваторы одноковшовые дизельные на пневмоколесном ходу, объем ковша 0,25 м3	маш.-ч	0,04		0,032	800,37	1,19	952,44		30,48
	4-100-050	ОТм (ЗТм) Машинист среднего разряда 5,0	чел.-ч	0,04		0,032			381,57		12,21
	91.14.03-001	Автомобили-самосвалы, грузоподъемность до 7 т	маш.-ч	0,04		0,032	610,92	1,31	800,31		25,61
	4-100-040	ОТм (ЗТм) Машинист среднего разряда 4,0	чел.-ч	0,04		0,032			332,01		10,62
	91.14.05-052	Цистерны прицепные, емкость 5 м3	маш.-ч	2,78		2,224	18,27	1,52	27,77		61,76
	91.18.02-002	Станции компрессорные, давление 981 кПа (10 ат), производительность 20 м3/мин	маш.-ч	2,78		2,224			333,34		741,35
	4-100-050	ОТм (ЗТм) Машинист среднего разряда 5,0	чел.-ч	5,56		4,448			381,57		1 697,22
	91.21.01-013	Агрегаты окрасочные высокого давления для окраски поверхностей конструкций, мощность 2 кВт	маш.-ч	0,33		0,264	13,24	1,29	17,08		4,51
	91.21.03-502	Аппараты пескоструйные при	маш.-ч	2,78		2,224	0,95	1,21	1,15		2,56

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ №***

		работе от передвижных компрессорных установок, объем до 19 л, расход воздуха 270-700 л/мин									
	91.21.22-638	Пылесосы промышленные, мощность до 2000 Вт	маш.-ч	0,06		0,048			11,10		0,53
	4	М									10 714,87
	01.7.20.08-0051	Ветошь хлопчатобумажная цветная	кг	0,47		0,376	56,11	1,49	83,60		31,43
	02.4.02.02-0001	Шлак гранулированный	т	0,5028		0,40224	682,09	0,6	409,25		164,62
	14.4.01.09-0503	Грунтовка двухкомпонентная быстросохнущая эпоксидная, полиамидного отверждения, с добавлением цинкофосфата	л	4,11		3,288	1 685,57	1,26	2123,82		6 983,12
	14.4.02.09-0501	Топкоут двухкомпонентный полисилоксановый	л	2,29		1,832	1 408,38	1,25	1760,48		3 225,20
	14.5.09.07-1020	Растворитель для эпоксидных и эпоксидосодержащих красок и грунтовок	л	0,32		0,256			352,40		90,21
	14.5.09.11-0102	Уайт-спирит	кг	3,2		2,56	60,60	1,42	86,05		220,29
		Итого прямые затраты									15 078,97
		ФОТ									3 497,30
	Пр/812-013.0-1	НР (Защита строительных конструкций и оборудования от коррозии)	%	94		94					3 287,46
	Пр/774-013.0	СП (Защита строительных конструкций и оборудования от коррозии)	%	51		51					1 783,62

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ №***

		Всего по позиции							25187,56		20 150,05
		Итого по разделу 1. Устранение недостатков									
		Итого по разделу									145
		Справочно									476,07
		затраты труда рабочих									
		затраты труда машинистов									
		ВСЕГО по									
		смете									
		Итого по всем разделам									145
											476,07
		ВСЕГО строительные работы									145
											476,07
		в том числе									
		всего прямые затраты									83 645,54
		в том числе									
		- оплата труда (ОТ)									40 015,04
		- эксплуатация машин и механизмов									1 083,34
		- оплата труда машинистов (ОТм)									1 832,95
		- материальные ресурсы									40 714,21
		всего ФОТ (справочно)									41 847,99
		всего накладные расходы									38 953,91
		всего сметная прибыль									22 876,62
		НДС									29 095,21
		ВСЕГО по смете									174
											571,28

5. ОЦЕНКА РИСКОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И КОНСЕРВАЦИИ

В соответствии с ТЗ-Аудит, экспертиза обязана зафиксировать риски, связанные с текущим состоянием объекта.

Объект является «незавершенным строительством». В связи с приостановкой работ (вызванной спором Сторон об оплате и изменениями ТЗ со стороны Заказчика), объект не законсервирован. (При приостановлении работ более чем на шесть месяцев... заказчик должен обеспечить консервацию объекта - п. 4 ст. 52 ГрК РФ).

Экспертиза устанавливает следующие критические риски:

1. Отсутствие консервации: Объект находится в открытом контуре. Отсутствие постоянной кровли, гидроизоляции и системы водоотведения подвергает смонтированные конструкции (металлокаркас, цоколь) и основание пола (песчаная подушка) прямому воздействию атмосферных осадков.

2. Посторонний сток воды: В ТЗ-Аудит указан ключевой риск – «сток талых и ливневых вод с кровли всех зданий площадью 10 тыс кв метров». Данный объем воды, поступающий с существующей кровли Заказчика («***»), будет направлен непосредственно на площадку пристройки, что с высокой вероятностью приведет к:

- размыванию и суффозии песчаного основания под промышленным полом;
- критическому переувлажнению грунтов основания цоколя;
- ускоренной коррозии незащищенных металлоконструкций.

Вывод: Незавершенный объект строительства нуждается в немедленной консервации. Ответственность за сохранность объекта, а также за любые будущие разрушения, вызванные погодными условиями (включая сток с крыш Заказчика), не может быть возложена на Подрядчика («***»), поскольку приостановка работ вызвана действиями Заказчика. (Если по не зависящим от сторон причинам работы... приостановлены и

объект... законсервирован, заказчик обязан оплатить подрядчику в полном объеме выполненные до момента консервации работы... - ст. 752 ГК РФ).

6. ИТОГОВАЯ ОЦЕНКА СТОИМОСТИ В НОРМАТИВНЫХ РАСЦЕНКАХ

В соответствии с ТЗ-Аудит, требуется «дать оценочную стоимость всех выполненных работ в гранд смете (ФСНБ-2022)».

Первоначальный Сметный расчет (Приложение №1) является коммерческим, его общая стоимость составляет 36 264 146 руб.

Запрос на пересчет в федеральных/территориальных единичных расценках (ФСНБ-2022) является стандартной практикой для верификации стоимости в рамках судебных споров.

Экспертизой проведен укрупненный расчет фактических объемов работ (включая основные объемы по Смете и дополнительные работы из Раздела 2 настоящего Заключение) с использованием актуальной сметно-нормативной базы (ФСНБ-2022).

Вывод: Расчет подтверждает, что общая стоимость фактически выполненных Подрядчиком работ (включая доп. работы), рассчитанная по государственным нормативам ФСНБ-2022, соответствует уровню цен, заявленному в коммерческом Сметном расчете (Приложение №1). Заявленная Подрядчиком стоимость является экономически обоснованной и рыночной.

7. ВЫВОДЫ И РЕЗУЛЬТАТЫ

На основании проведенного исследования экспертиза отвечает на вопросы, поставленные в Договоре №***, следующим образом:

Ответы на поставленные вопросы

Вопрос 1: определить объем, качества, и стоимость фактически выполненных работ по Договору № *** от 21.04.2025?

Ответ:

1. Объем: фактически выполненные объемы работ включают объемы, предусмотренные Сметой (Приложение №1) (выполненные частично, в соответствии с этапами по КС-1–КС-16), а также Дополнительные работы, инициированные Заказчиком, но не включенные в Смету.

2. Качество: Качество выполненных работ в целом соответствует требованиям, за исключением ряда недостатков, подробно описанных в Таблице 1 (Раздел 4.3). Часть зафиксированных дефектов (ржавчина, перенос связей) вызвана действиями Заказчика или не является ответственностью Подрядчика.

3. Стоимость: Общая стоимость фактически выполненных работ, включая объемы по Смете и Дополнительные работы (рассчитанные в Разделах 2.2 и 2.3), составляет 16 887 904,66 руб.).

Вопрос 2: если недостатки будут обнаружены, то определить их стоимость устранения?

Ответ:

Да, недостатки обнаружены. Общая стоимость их устранения (согласно Таблице 1, Локальному сметному расчету) составляет 174 571,28 руб.

7.2. Итоговый финансовый расчет (Сводный)

Расчет определяет итоговую стоимость работ, подлежащих оплате Подрядчику, с учетом взаимных обязательств.

Таблица 2. Итоговый финансовый баланс по Договору № ***

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ №***

№	Наименование	Обоснование	Сумма, руб.
1	Стоимость заявленных выполненных работ, (на основе КС-2 №1 – КС-2 №16)	(п.1 ТЗ-Аудит)	16 930 533,16
2	Перерасход	Раздел 2.2	42 628,50
3	ИТОГО стоимость подтвержденных выполненных работ		16 887 904,66
4	Стоимость устранения дефектов	Таблица 1, Смета 1	174 571,28

Эксперт _____ ***

фото

ФОТОТАБЛИЦА

ЗАМЕРЫ ЦОКОЛЯ

фото	фото
Фото 1.1	Фото 1.2
фото	фото
Фото 1.3	Фото 1.4
фото	фото
Фото 1.5	Фото 1.6
фото	фото
Фото 1.7	Фото 1.8
фото	фото
Фото 1.9	Фото 1.10
фото	фото
Фото 1.11	Фото 1.12
фото	фото
Фото 1.13	Фото 1.14
фото	фото
Фото 1.15	Фото 1.16
фото	фото

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ №***

Фото 1.17	Фото 1.18
фото	фото
Фото 1.19	Фото 1.20
фото	фото
Фото 1.21	Фото 1.22
фото	фото
Фото 1.23	Фото 1.24
фото	фото
Фото 1.25	Фото 1.26
фото	фото
Фото 1.27	Фото 1.28
фото	фото
Фото 1.29	Фото 1.30
фото	фото
Фото 1.31	Фото 1.32
фото	фото
Фото 1.33	Фото 1.34
фото	фото
Фото 1.35	Фото 1.36
фото	фото
Фото 1.37	Фото 1.38
фото	фото
Фото 1.39	Фото 1.40
фото	фото
Фото 1.41	Фото 1.42
фото	фото
Фото 1.43	Фото 1.44
фото	фото
Фото 1.45	Фото 1.46
фото	фото
Фото 1.47	Фото 1.48
фото	фото
Фото 1.49	Фото 1.50
фото	фото
Фото 1.51	Фото 1.52
фото	фото
Фото 1.53	Фото 1.54
фото	фото
Фото 1.55	Фото 1.56
фото	фото
Фото 1.57	Фото 1.58
фото	фото
Фото 1.59	Фото 1.60
фото	фото
Фото 1.61	Фото 1.62
фото	фото
Фото 1.63	Фото 1.64
фото	фото
Фото 1.65	Фото 1.66

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ №***

фото	фото
Фото 1.67	Фото 1.68
фото	фото
Фото 1.69	Фото 1.70
фото	фото
Фото 1.71	Фото 1.72
фото	фото
Фото 1.73	Фото 1.74
фото	фото
Фото 1.75	Фото 1.76
фото	фото
Фото 1.77	Фото 1.78
фото	фото
Фото 1.79	Фото 1.80
фото	фото
Фото 1.81	Фото 1.82
фото	фото
Фото 1.83	Фото 1.84
фото	фото
Фото 1.85	Фото 1.86
фото	фото
Фото 1.87	Фото 1.88
фото	фото
Фото 1.89	Фото 1.90
фото	фото
Фото 1.91	Фото 1.92
фото	фото
Фото 1.93	Фото 1.94
фото	фото
Фото 1.95	Фото 1.96
фото	фото
Фото 1.97	Фото 1.98
фото	фото
Фото 1.99	Фото 1.100
фото	фото
Фото 1.101	Фото 1.102

МОНОЛИТНЫЙ ПОЯС (ЦОКОЛЬ)

фото	фото
Фото 2.1	Фото 2.2
фото	фото
Фото 2.3	Фото 2.4
фото	фото
Фото 2.5	Фото 2.6
фото	фото
Фото 2.7	Фото 2.8
фото	фото
Фото 2.9	Фото 2.10
фото	фото

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ №***

Фото 2.11	Фото 2.12
фото	фото
Фото 2.13	Фото 2.14
фото	фото
Фото 2.15	Фото 2.16
фото	фото
Фото 2.17	Фото 2.18
фото	фото
Фото 2.19	Фото 2.20
фото	фото
Фото 2.21	Фото 2.22
фото	фото
Фото 2.23	Фото 2.24
фото	фото
Фото 2.25	Фото 2.26
фото	фото
Фото 2.27	Фото 2.28
фото	фото
Фото 2.29	Фото 2.30
фото	фото
Фото 2.31	Фото 2.32
фото	фото
Фото 2.33	Фото 2.34
фото	фото
Фото 2.35	Фото 2.36
фото	фото
Фото 2.37	Фото 2.38
фото	фото
Фото 2.39	Фото 2.40
фото	фото
Фото 2.41	Фото 2.42
фото	фото
Фото 2.43	Фото 2.44
фото	фото
Фото 2.45	Фото 2.46
фото	фото
Фото 2.47	Фото 2.48
фото	фото
Фото 2.49	Фото 2.50
фото	фото
Фото 2.51	Фото 2.52
фото	фото
Фото 2.53	Фото 2.54
фото	фото
Фото 2.55	Фото 2.56
фото	фото
Фото 2.57	Фото 2.58
фото	фото
Фото 2.59	Фото 2.60

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ №***

фото	фото
Фото 2.61	Фото 2.62
фото	фото
Фото 2.63	Фото 2.64
фото	фото
Фото 2.65	Фото 2.66
фото	фото
Фото 2.67	Фото 2.68
фото	фото
Фото 2.69	Фото 2.70
фото	фото
Фото 2.71	Фото 2.72
фото	фото
Фото 2.73	Фото 2.74
фото	фото
Фото 2.75	Фото 2.76
фото	фото
Фото 2.77	Фото 2.78
фото	фото
Фото 2.79	Фото 2.80
фото	фото
Фото 2.81	Фото 2.82
фото	фото
Фото 2.83	Фото 2.84
фото	фото
Фото 2.85	Фото 2.86
фото	фото
Фото 2.87	Фото 2.88
фото	фото
Фото 2.89	Фото 2.90
фото	фото
Фото 2.91	Фото 2.92
фото	фото
Фото 2.93	Фото 2.94
фото	фото
Фото 2.95	Фото 2.96
фото	фото
Фото 2.97	Фото 2.98
фото	фото
Фото 2.99	Фото 2.100
фото	фото
Фото 2.101	Фото 2.102
фото	фото
Фото 2.103	Фото 2.104
фото	фото
Фото 2.105	Фото 2.106
фото	фото
Фото 2.107	Фото 2.108
фото	фото

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ №***

Фото 2.109	Фото 2.110
фото	фото
Фото 2.111	Фото 2.112
фото	фото
Фото 2.113	Фото 2.114
фото	фото
Фото 2.115	Фото 2.116
фото	фото
Фото 2.117	Фото 2.118
фото	фото
Фото 2.119	Фото 2.120
фото	фото
Фото 2.121	Фото 2.122
фото	фото
Фото 2.123	Фото 2.124
фото	фото
Фото 2.125	Фото 2.126
фото	фото
Фото 2.127	Фото 2.128
фото	фото
Фото 2.129	Фото 2.130
фото	фото
Фото 2.131	Фото 2.132
фото	фото
Фото 2.133	Фото 2.134
фото	фото
Фото 2.135	Фото 2.136
фото	фото
Фото 2.137	Фото 2.138
фото	фото
Фото 2.139	Фото 2.140
фото	фото
Фото 2.141	Фото 2.142
фото	фото
Фото 2.143	Фото 2.144
фото	фото
Фото 2.145	Фото 2.146
фото	фото
Фото 2.147	Фото 2.148
фото	фото
Фото 2.149	Фото 2.150
фото	фото
Фото 2.151	Фото 2.152
фото	фото
Фото 2.153	Фото 2.154
фото	фото
Фото 2.155	Фото 2.156
фото	фото
Фото 2.157	Фото 2.158

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ №***

фото	фото
Фото 2.159	Фото 2.160
фото	фото
Фото 2.161	Фото 2.162
фото	фото
Фото 2.163	Фото 2.164
фото	фото
Фото 2.165	Фото 2.166
фото	фото
Фото 2.167	Фото 2.168
фото	фото
Фото 2.169	Фото 2.170
фото	фото
Фото 2.171	Фото 2.172
фото	фото
Фото 2.173	Фото 2.174
фото	фото
Фото 2.175	Фото 2.176
фото	фото
Фото 2.177	Фото 2.178
фото	фото
Фото 2.179	Фото 2.180
фото	фото
Фото 2.181	Фото 2.182
фото	фото
Фото 2.183	Фото 2.184
фото	фото
Фото 2.185	Фото 2.186
фото	фото
Фото 2.187	Фото 2.188
фото	фото
Фото 2.189	Фото 2.190
фото	фото
Фото 2.191	Фото 2.192
фото	фото
Фото 2.193	Фото 2.194
фото	фото
Фото 2.195	Фото 2.196
фото	фото
Фото 2.197	Фото 2.198
фото	фото
Фото 2.199	Фото 2.200
фото	фото
Фото 2.201	Фото 2.202
фото	фото
Фото 2.203	Фото 2.204
фото	фото
Фото 2.205	Фото 2.206
фото	фото

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ №***

Фото 2.207	Фото 2.208
фото	фото
Фото 2.209	Фото 2.210
фото	фото
Фото 2.211	Фото 2.212
фото	фото
Фото 2.213	Фото 2.214
фото	фото
Фото 2.215	Фото 2.216
фото	фото
Фото 2.217	Фото 2.218
фото	фото
Фото 2.219	Фото 2.220
фото	фото
Фото 2.221	Фото 2.222
фото	фото
Фото 2.223	Фото 2.224
фото	фото
Фото 2.225	Фото 2.226
фото	фото
Фото 2.227	Фото 2.228
фото	фото
Фото 2.229	Фото 2.230
фото	фото
Фото 2.231	Фото 2.232
фото	фото
Фото 2.233	Фото 2.234
фото	фото
Фото 2.235	Фото 2.236
фото	фото
Фото 2.237	Фото 2.238
фото	фото
Фото 2.239	Фото 2.240
фото	фото
Фото 2.241	Фото 2.242
фото	фото
Фото 2.243	Фото 2.244
фото	фото
Фото 2.245	Фото 2.246
фото	фото
Фото 2.247	Фото 2.248
фото	фото
Фото 2.249	Фото 2.250
фото	фото
Фото 2.251	Фото 2.252
фото	фото
Фото 2.253	Фото 2.254
фото	фото
Фото 2.255	Фото 2.256

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ №***

фото	фото
Фото 2.257	Фото 2.258
фото	фото
Фото 2.259	Фото 2.260
фото	фото
Фото 2.261	Фото 2.262
фото	фото
Фото 2.263	Фото 2.264
фото	
Фото 2.265	

ВЕРТИКАЛЬНАЯ СВЯЗЬ

фото	
Фото 3.1	

ИСПРАВЛЕННАЯ ТРЕЩИНА ПО ПОЛУ

фото	фото
Фото 4.1	Фото 4.2
фото	фото
Фото 4.3	Фото 4.4
фото	фото
Фото 4.5	Фото 4.6
фото	фото
Фото 4.7	Фото 4.8
фото	фото
Фото 4.9	Фото 4.10
фото	фото
Фото 4.11	Фото 4.12
фото	
Фото 4.13	

ФЛАНЦЕВЫЙ СТЫК КОЛОНН

фото	
Фото 5.1	

ПЛАНИРОВКА ВОКРУГ ЗДАНИЯ

фото	фото
Фото 6.1	Фото 6.2

МОНОЛИТНЫЙ ПОЯС (ЦОКОЛЬ)

фото	фото
Фото 7.1	Фото 7.2

ТРЕЩИНА ПО ПОЛУ

фото	фото
------	------

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ №***

Фото 8.1	Фото 8.2
----------	----------

ПРОЧНОСТЬ ПОЛА

фото	фото
Фото 9.1	Фото 9.2
фото	фото
Фото 9.3	Фото 9.4
фото	
Фото 9.5	

ТЕРМОШОВ

фото	фото
Фото 10.1	Фото 10.2
фото	фото
Фото 10.3	Фото 10.4

МОНОЛИТНЫЙ ПОЛ (ЧИСТОВОЙ)

фото	фото
Фото 11.1	Фото 11.2
фото	фото
Фото 11.3	Фото 11.4
фото	фото
Фото 11.5	Фото 11.6
фото	фото
Фото 11.7	Фото 11.8
фото	фото
Фото 11.9	Фото 11.10
фото	фото
Фото 11.11	Фото 11.12
фото	фото
Фото 11.13	Фото 11.14
фото	фото
Фото 11.15	Фото 11.16
фото	фото
Фото 11.17	Фото 11.18
фото	фото
Фото 11.19	Фото 11.20
фото	
Фото 11.21	

КОЛОННЫ

фото	фото
Фото 12.1	Фото 12.2
фото	фото
Фото 12.3	Фото 12.4
фото	фото

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ №***

Фото 12.5	Фото 12.6
фото	фото
Фото 12.7	Фото 12.8
фото	фото
Фото 12.9	Фото 12.10
фото	фото
Фото 12.11	Фото 12.12

ФАХВЕРКОВЫЕ СТОЙКИ

фото	фото
Фото 13.1	Фото 13.2

ФЛАНЦЕВЫЙ СТЫК КОЛОНН

фото	фото
Фото 14.1	Фото 14.2
фото	фото
Фото 14.3	Фото 14.4
фото	
Фото 14.5	

УЗЛЫ МЕТАЛЛОКОНСТРУКЦИЙ

фото	фото
Фото 15.1	Фото 15.2
фото	фото
Фото 15.3	Фото 15.4
фото	фото
Фото 15.5	Фото 15.6
фото	фото
Фото 15.7	Фото 15.8
фото	фото
Фото 15.9	Фото 15.10

РЖАВЧИНА НА М/К

фото	
Фото 16.1	

ПРИЛОЖЕНИЯ К ЭКСПЕРТНОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ

фото

фото
фото
фото

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ №***

фото