АЭР АССОЦИАЦИЯ ЭКСПЕРТИЗ РОССИИ

Комитет Ассоциации экспертиз России по современной модели экспертизы в строительстве

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

2025

Грищенко Олег Владимирович

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

Состав комитета

Председатель комитета

Грищенко
Олег Владимирович

начальник ОГАУ «Госэкспертиза Челябинской области»

Заместитель председателя комитета

Мартынова
Юлия Николаевна

начальник АУ ВО «Управление Госэкспертизы по Вологодской области»

Заместитель председателя комитета

Серегина
Наталья Юрьевна

начальник ГАУ СО «Управление государственной экспертизы»

Заместитель председателя комитета

Коканин
Сергей Владимирович

директор АГУ «Ивгосэкспертиза»

членов комитета – представители государственных и негосударственных экспертиз

Деятельность комитета

5 протокольных встреч

5 рабочих групп

7 рассмотренных вопросов

10 обращений Председателю АЭР

3 рабочих встречи с Минстроем России, в т.ч. встречи Председателя АЭР и Министра строительства

1 глубокий анализ ЕГРЗ по негосударственной экспертизе

Задачи рабочих групп комитета

АЭР АССОЦИАЦИЯ ЭКСПЕРТИЗ РОССИИ

Грищенко О.В.

Разработка предложений по концепции современной модели экспертизы, включая механизмы законодательного регулирования и финансового обеспечения экспертной деятельности

Коканин С.В.

Проработка перечня задач заказчика по управлению жизненным циклом ОКС, в которых экспертная организация может быть полезна заказчику

Владимиров А.Ю.

Проработка перечня документов для проведения экспертизы, которые можно упразднить и (или) предоставление которых возможно автоматизировать

Коваленко В.А.

Проработка предложения по развитию института судебной экспертизы проектной документации

Свинарчук А.Л.

Проработка шагов по увеличению доли заказчиков, участвующих в управлении всеми этапами жизненного цикла ОКС, в том числе через обеспечение заказчиков необходимыми инструментами по формированию качественного задания на проектирование, внедрение цифровых сервисов

Рабочие группы: от слов – к продукту

АЭР АССОЦИАЦИЯ ЭКСПЕРТИЗ РОССИИ

Перечень услуг

Создан перечень услуг, которые государственные экспертизы могут оказывать на всех этапах жизненного цикла объекта – от предпроектной подготовки до сопровождения строительства

Предложения будут направлены на Методический совет

Ревизия документов

Проведена ревизия пакета документов для экспертизы. Запрос направлен в Минстрой России. Проведена рабочая встреча, часть предложений учтено, остальные возвращены на доработку в комитет.

Предложения будут повторно направлены в Минстрой России после доработки

Цифровизация

Прорабатывается цифровое приложение для формирования задания на проектирование. Разработан и пилотируется цифровой паспорт эксперта

Работа ведется Комитетом по цифровому развитию института экспертизы

Отраслевой стандарт

Разработан проект отраслевого стандарта по судебной экспертизе.

Проект будет направлен на Методический совет

Контроль бюджетных средств и защита публичных интересов

Направление работы	Выполненные действия	Текущий статус
Соблюдение ст. 8.3 ГрК РФ	Анализ данных ЕГРЗ 2024-2025, доклад на XI ВСОГЭ	Ведётся мониторинг, готовятся предложения по совершенствованию контроля
Объекты КРТ	Доклад на XI ВСОГЭ, направлено обращение в Минстрой России	Инициатива поддержана Минстроем России, находится в работе

Комитет продолжит работу по защите публичных интересов и обеспечению прозрачного использования бюджетных средств в сфере государственной экспертизы

Планы комитета на 2026 год

АЭР АССОЦИАЦИЯ ЭКСПЕРТИЗ РОССИИ

1. Мониторинг соблюдения ст. 8.3 ГрК РФ, подготовка повторного обращения
2. Развитие судебной экспертизы и утверждение стандарта деятельности
3. Развитие консультационных услуг на успешных региональных кейсах
4. Законодательное закрепление обязательной госэкспертизы технической части для проектной документации социальных объектов и объектов инфраструктуры в рамках КРТ, передаваемых в государственную или муниципальную собственность
5. Законодательное закрепление позиции экспертного сообщества по проверке смет на ПИР
6. Обмен опытом между экспертами, мониторинг внедрения лучших практик

Что на самом деле держит эксперт?

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

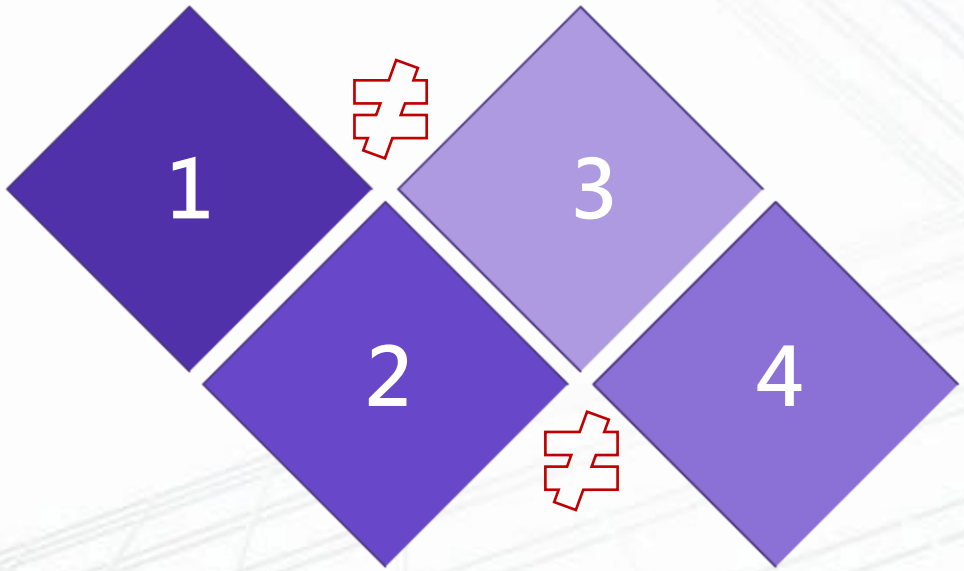
Четыре стоимости ПИР. Какую проверяем?

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

×

$К_{И}$ (прогнозной инфляции) 1,04

НДС

$К_{Л}$ (в пределах доведенных лимитов) 0,9

=

1. НМЦК
10 048 900 руб.

2. Цена контракта
6 029 340 руб.

=

НМЦК * $К_{тенд}$
(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.

Детальный конфликт

АЭР АССОЦИАЦИЯ ЭКСПЕРТИЗ РОССИИ

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**

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 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**

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**

ПИР при капремонтах – 5 точек напряжения

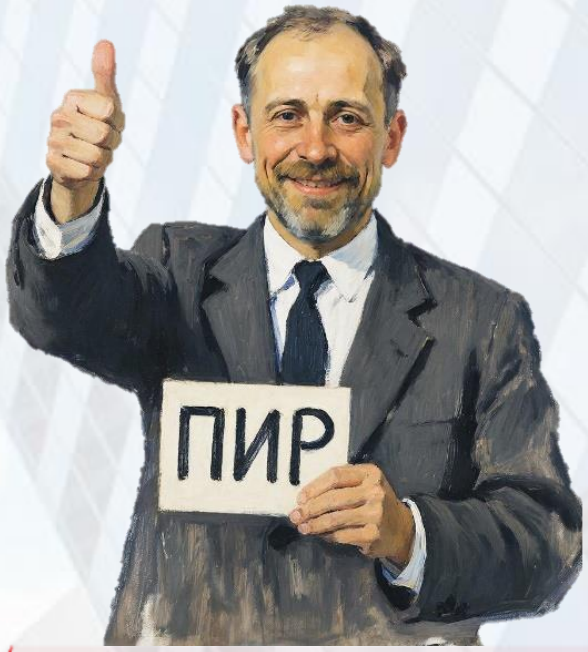
- Застройщик подготавливает смету на капремонт ОКС своими силами или за счет других источников финансирования
- Утверждены не в полном объеме нормативы затрат (НЗ) на разработку ПД на капремонт ОКС (есть только на АД, ЖД, газ, сети водоснабжения и водоотведения)
- Справочник базовых цен (СБЦП 81-2001-05) 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 консолидированная позиция. Время действовать

АЭР АССОЦИАЦИЯ ЭКСПЕРТИЗ РОССИИ

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 непревышения 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

АЭР АССОЦИАЦИЯ ЭКСПЕРТИЗ РОССИИ

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»