ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ
(ГОССТРОЙ РОССИИ)

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ

ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ПРОДУКЦИИ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

МДС 81—1.99

Москва 2000

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ
(ГОССТРОЙ РОССИИ)

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ

ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ПРОДУКЦИИ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

МДС 81—1.99

Введены в действие постановлением
Госстроя России от 26 апреля 1999 г. № 31

Москва 2000

УДК [69+69:658](083.74)

Методические указания по определению стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81—1.99/Госстрой России — М · ГУП ЦПП, 2000 — 60 с

РАЗРАБОТАНЫ Управлением ценообразования и сметного нормирования в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве Госстроя России и Межрегиональным центром по ценообразованию в строительстве и промышленности строительных материалов Госстроя России (руководитель — *В А.Степанов,* ответственный исполнитель — *Л Н Крылов,* исполнители — *И И Дмитренко, В Н Маклаков, Г.А Шанин, Т.Л. Грищенкова, А В Белов, Г.П Шпунт*)

РАССМОТРЕНЫ на заседании Межведомственной комиссии при Госстрое России по разработке документов по ценообразованию в строительстве

ВНЕСЕНЫ Управлением ценообразования и сметного нормирования в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве Госстроя России

ПРИНЯТЫ И ВВЕДЕНЫ В ДЕЙСТВИЕ с 1 июля 1999 г постановлением Госстроя России от 26 апреля 1999 г. № 31.

ВЗАМЕН «Порядка определения стоимости строительства и свободных (договорных) цен на строительную продукцию в условиях рыночных отношений», введенного в действие с 01.04 94 письмом Госстроя России от 29.12.93 № 12-349 и «Методических рекомендаций по определению затрат на строительство временных зданий и сооружений, дополнительных затрат при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время, затрат на содержание заказчика-застройщика и технического надзора, прочих работ и затрат при определении стоимости строительной продукции», введенных в действие письмом Минстроя России от 03 11 92 № БФ-925/12

Настоящий нормативно-методический документ не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Госстроя России.

ISBN 5-88111-198-2

© Госстрой России,
ГУП ЦПП, 1999

ВВЕДЕНИЕ

Настоящие Методические указания предназначены для определения стоимости строительства предприятий, зданий и сооружений, осуществляемого на территории Российской Федерации

Методические указания разработаны в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Положением о Госстрое России, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации 25 января 1999 г. № 95.

Положения, приведенные в Методических указаниях, обязательны для всех предприятий и организаций независимо от принадлежности и форм собственности, осуществляющих капитальное строительство с привлечением средств государственного бюджета всех уровней и целевых внебюджетных фондов.

Для строек, финансирование которых осуществляется за счет собственных средств предприятий, организаций и физических лиц, Методические указания носят рекомендательный характер.

Методические указания содержат основные сведения о системе ценообразования и сметного нормирования в строительстве, сложившейся в Российской Федерации в условиях развивающихся рыночных отношений.

Методические указания имеют в своем составе общие методические положения по определению стоимости строительства на всех стадиях разработки предпроектной и проектной документации, составлению сметных расчетов (смет), формированию договорных цен на строительную продукцию, рекомендации по проведению расчетов за выполненные подрядные работы, а также по использованию автоматизированных (компьютерных) систем.

Положения настоящего документа распространяются на объекты капитального ремонта зданий и сооружений всех отраслей народного хозяйства с учетом особенностей, отраженных в соответствующих методических документах Госстроя России.

В Методических указаниях приведены формы сметных документов и договорных цен на строительную продукцию, терминологический словарь основных понятий, используемых в системе ценообразования и сметного нормирования в строительстве для условий рынка.

В Методических указаниях учтены требования и положения правовых и нормативно-методических документов по состоянию на 1 марта 1999 г.

Замечания и предложения по дальнейшему совершенствованию Методических указаний следует направлять по адресу:

117987, Москва, ГСП-1, ул. Строителей, 8, корп. 2, Управление ценообразования и сметного нормирования в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве Госстроя России или Межрегиональный центр по ценообразованию в строительстве и промышленности строительных материалов (МЦЦС) Госстроя России.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О СИСТЕМЕ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ И СМЕТНОГО НОРМИРОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ В УСЛОВИЯХ РАЗВИТИЯ РЫНОЧНЫХ ОТНОШЕНИЙ

1.1. Общие положения

1.1.1 **Действующая система ценообразования и сметного нормирования в строительстве** включает в себя строительные нормы и правила — **часть 4 СНиП «Сметные нормы и правила» (Государственные федеральные сметные нормативы — ГФСН-81)** и другие сметные нормативные документы (в дальнейшем именуются — сметные нормативы), необходимые для определения сметной стоимости строительства. Они входят в «Перечень нормативных документов по строительству, действующих на территории Российской Федерации», выпускаемый систематически Госстроем России.

Сметные нормативы — это обобщенное название комплекса сметных норм, расценок и цен, объединяемых в отдельные сборники. Вместе с правилами и положениями, содержащими в себе необходимые требования, они служат основой для определения сметной стоимости строительства, реконструкции и капитального ремонта зданий и сооружений, расширения и технического перевооружения предприятий всех отраслей народного хозяйства.

1 1 2. **Сметной нормой** называется совокупность ресурсов (затрат труда работников строительства, времени работы строительных машин, потребности в материалах, изделиях и конструкциях и т.п), установленная на принятый измеритель строительных, монтажных или других работ.

Главной функцией сметных норм является определение нормативного количества ресурсов, необходимых для выполнения соответствующего вида работ, как основы для последующего перехода к стоимостным показателям.

Сметные нормы могут быть использованы для определения потребности в затратах труда, строительных машинах, материалах, изделиях и конструкциях при разработке проектов организации строительства (ПОС) и проектов производства работ (ППР).

Сметными нормами предусмотрено производство работ в нормальных (стандартных) условиях, не осложненных внешними факторами. При производстве работ в особых условиях: стесненности, загазованности, вблизи действующего оборудования, в районах со специфическими факторами (безводность, высокогорность и др.) — к сметным нормам применяются коэффициенты, приводимые в общих положениях к сборникам нормативов.

Правила определения стоимости отдельных видов работ приводятся в технической части соответствующих сборников сметных норм

1.2. Виды сметных нормативов и основы новой системы нормативов

1 2.1 Сметные нормативы подразделяются на следующие виды :

государственные федеральные сметные нормативы — ГФСН-81 (часть 4 СНиП «Сметные нормы и правила»);

производственно-отраслевые сметные нормативы — ПОСН-81 (часть 4 СНиП «Сметные нормы и правила»);

территориальные сметные нормативы — ТСН-81;

фирменные сметные нормативы — ФСН-81.

Вместе со **«Сводом правил по определению стоимости строительства в составе предпроектной и проектно-сметной документации» (СП 81-01-94)**, содержащим в своем составе основные правила разработки и применения сметных нормативов, а также определения сметной стоимости строительства, все сметные нормативы образуют **систему ценообразования и сметного нормирования в строительстве** (табл. 1).

Основные понятия, применяемые в системе, приведены в терминологическом словаре (прил 1).

1.2.2. Сметные нормативы подразделяются на элементные и укрупненные (табл. 1).

К **элементным сметным нормативам** относятся·

элементные сметные нормы и цены базисного уровня на виды ресурсов, в том числе Сборник сметных норм и расценок на эксплуатацию строительных машин (СНиП 4.03-91), Сборник сметных цен на материалы, изделия и конструкции (СНиП 4.04-91), Сборник сметных цен на перевозки грузов для строительства (СНиП 4.04-91) и другие;

элементные сметные нормы и расценки на виды работ, в том числе сборники сметных норм и расценок на строительные работы (СНиР-91 или СНиП 4.02-91, СНиП 4.05-91) вместе с Общими положениями по их применению, сборники ресурсных сметных норм (РСН) на монтаж оборудования и специальные строительные работы, сборники сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы (СНиР-91р) и другие.

К укрупненным сметным нормативам относятся:

Таблица 1

СМЕТНО-НОРМАТИВНАЯ БАЗА
СИСТЕМЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ И СМЕТНОГО НОРМИРОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УРОВЕНЬ

Государственные федеральные сметные нормативы (ГФСН-81), вводимые в действие Госстроем России, или часть 4 СНиП «Сметные нормы и правила»

Нормативы смежных систем ценообразования

Элементные сметные нормы

Укрупненные сметные нормы

Элементные сметные нормы и цены базисного уровня шифр 1

Элементные сметные нормы и расценки на виды работ, шифр 2

Сметные нормативы, выраженные в процентах, шифр 5

Укрупненные сметные нормативы и показатели

Сборник сметных норм и расценок на эксплуатацию строительных машин, шифр 1, СНиП 4.03-91

Сборники сметных норм и расценок на строительные работы шифр 2 (СНиР-91) СНиП 4.02-91, 4.05-91

Нормативы накладных расходов по видам строительных и монтажных работ, шифр 5

Укрупненные показатели базисной стоимости строительства (УПБС), шифр 6

Свободные (рыночные) и регулируемые цены и тарифы на продукцию производственно-технического назначения и услуги

Сборник сметных цен на материалы изделия и конструкции (в 2-х томах и 4-х частях), в т.ч. для строительства в районах Крайнего Севера и отдельных местностях, приравненных к ним, шифр 1, СНиП 4.04-91

Общие положения по применению сметных норм и расценок на строительные работы, шифр 2, СНиП 4.02-91

Укрупненные нормативы накладных расходов по основным видам строительства, шифр 5

Сборники укрупненных показателей базисной стоимости по видам работ (УПБС ВР), шифр 7

Сборник сметных цен на перевозку грузов для строительства, шифр 1, СНиП 4.04-91

Сборники ресурсных сметных норм (РСН) на монтажные и специальные строительные работы, шифр 3

Общеотраслевой норматив сметной прибыли, шифр 5

Сборники показателей стоимости на виды работ (сборники ПВР), шифр 7

Общие положения по применению ресурсных сметных норм на монтаж оборудования, шифр 3

Сборник сметных норм дополнительных затрат при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время (НДЗ-91), шифр 5, СНиП 4.07-91

Укрупненные ресурсные нормативы (УРН) и укрупненные показатели ресурсов (УПР) по отдельным видам строительства, шифр 8

Сборники расценок на монтаж оборудования, шифр 3, СНиП 4.06-91

Сборник сметных норм затрат на строительство временных зданий и сооружений, шифр 5, СНиП 4.09-91

Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС), укрупненные сметные нормы (УСН) на здания, сооружения, конструкции и виды работ; прейскуранты на строительство зданий и сооружений (ПРЗС); укрупненные расценки (УР), шифр 9

Общие положения по применению расценок на монтаж оборудования, шифр 3 СНиП 4.06-91

Нормы заготовительно-складских расходов, шифр 5

Сметные нормы затрат на оборудование и инвентарь общественных и административных зданий

Сборники сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы, шифр 4, (СНиР-91Р)

Другие нормативы, шифр 5

Продолжение табл. 1

ОТРАСЛЕВОЙ УРОВЕНЬ

Производственно-отраслевые сметные нормативы (ПОСН-81), вводимые в действие министерствами Российской Федерации, другими федеральными органами исполнительной власти и отраслевыми структурами

Районные (по бассейнам, объединениям, отдельным стройкам и т п) сметные цены на материалы, изделия и конструкции, шифр *1*	Элементные сметные нормы на специальные работы (реставрационные и т п), шифр 3	Укрупненные ресурсные нормативы (УРН) и укрупненные показатели ресурсов (УПР) по отдельным видам производственного строительства, шифр 8	Свободные (рыночные) и регулируемые цены и тарифы на продукцию производственно-технического назначения и услуги
Районные (по бассейнам, объединениям, отдельным стройкам и т п.) ресурсные нормы на специальные работы, шифр 3		Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС) ; укрупненные сметные нормы (УСН) на здания, сооружения, конструкции и виды работ; прейскуранты на строительство зданий и сооружений (ПРЗС); укрупненные расценки (УР) на строительство объектов производственного назначения, шифр 9	
		Сметные нормы затрат на оборудование и инвентарь производственных зданий, шифр 9	

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ УРОВЕНЬ

Территориальные сметные нормативы (ТСН-81), вводимые в действие органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации

Зональные сметные цены на местные строительные материалы, изделия и конструкции (региональные каталоги базовых цен), шифр 1	Элементные сметные нормы на специальные работы (реставрационные и т.п.) с применением местных строительных материалов, шифр 3	Укрупненные ресурсные нормативы и показатели ресурсов по объектам жилищно-гражданского назначения, шифр 9	Свободные (рыночные) и регулируемые цены и тарифы на продукцию производственно-технического назначения и услуги
		Укрупненные сметные нормативы на строительство объектов жилищно-гражданского назначения, шифр 9	

ФИРМЕННЫЕ СМЕТНЫЕ НОРМАТИВЫ

Индивидуальные сметные цены на местные и привозные строительные материалы, изделия и конструкции, шифр 1	Индивидуальные ресурсные нормативы на отдельные виды работ, учитывающие реальные условия деятельности конкретного исполнителя работ, фирменные сметные нормы), шифры 2-4	Индивидуальные нормы накладных расходов и сметной прибыли для конкретной организации, шифр 3	Укрупненные ресурсные нормативы и показатели ресурсов, учитывающие реальные условия деятельности конкретного исполнителя работ, шифр 9	Свободные (рыночные) и регулируемые цены и тарифы на продукцию производственно-технического назначения и услуги

сметные нормативы, выраженные в процентах, в том числе:

нормативы накладных расходов по видам строительных и монтажных работ, а также укрупненные нормативы накладных расходов по основным видам строительства;

общеотраслевой норматив сметной прибыли;

сметные нормы дополнительных затрат при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время (СНиП 4.07-91);

сметные нормы затрат на строительство временных зданий и сооружений (СНиП 4.09-91); другие;

укрупненные сметные нормативы и показатели, в том числе укрупненные показатели базисной стоимости строительства (УПБС), укрупненные показатели базисной стоимости по видам работ (УПБС ВР), сборники показателей стоимости на виды работ (сборники ПВР), укрупненные ресурсные нормативы (УРН) и укрупненные показатели ресурсов (УПР) по отдельным видам строительства, сметные нормы затрат на оборудование и инвентарь общественных и административных зданий (НИАЗ), сметные нормы затрат на инструмент и инвентарь производственных зданий (НИПЗ) и другие.

Перечень действующих нормативно-методических документов Госстроя (Минстроя) России с их полным названием, на основании которых определяется стоимость строительства, приведен в прил 2.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Основания для определения стоимости, классификация строительной продукции и виды сметной документации

2 1.1. Стоимость строительства новых, реконструкции, расширения и технического перевооружения действующих предприятий, зданий и сооружений (в дальнейшем — строительство предприятий, зданий и сооружений) — сумма денежных средств, требующихся для его осуществления, определяемая в составе предпроектных проработок (обоснований инвестиций).

Сметная стоимость строительства предприятий, зданий и сооружений — сумма денежных средств, необходимых для его осуществления в соответствии с проектными материалами

Сметная стоимость является основой для определения размера капитальных вложений, финансирования строительства, формирования договорных цен на строительную продукцию, расчетов за выполненные подрядные (строительно-монтажные, ремонтно-строительные) работы, оплаты расходов по приобретению оборудования и доставке его на стройки, а также возмещения других затрат за счет средств, предусмотренных сводным сметным расчетом. На основе сметной документации осуществляются также учет и отчетность, хозяйственный расчет и оценка деятельности строительно-монтажных (ремонтно-строительных) организаций и заказчиков Исходя из сметной стоимости определяется в установленном порядке балансовая стоимость вводимых в действие основных фондов по построенным предприятиям, зданиям и сооружениям.

При определении стоимости применяются такие понятия, как: новое строительство, расширение, реконструкция, техническое перевооружение и поддержание мощностей действующих предприятий, а также работ по капитальному ремонту зданий и сооружений.

К новому строительству относится возведение комплекса объектов основного, подсобного и обслуживающего назначения вновь создаваемых предприятий, зданий и сооружений, а также филиалов и отдельных производств, которые после ввода в эксплуатацию будут находиться на самостоятельном балансе. Новое строительство осуществляется на свободных территориях в целях создания новой производственной мощности.

К расширению действующих предприятий относится строительство дополнительных производств на ранее созданном предприятии, а также возведение новых и расширение существующих отдельных цехов и объектов основного, подсобного и обслуживающего назначения на территории действующих предприятий или примыкающих к ним площадках в целях создания дополнительных или новых производственных мощностей.

К расширению действующих предприятий относится также строительство филиалов и производств, входящих в их состав, которые после ввода в эксплуатацию не будут находиться на самостоятельном балансе.

К реконструкции действующих предприятий относится переустройство существующих цехов и объектов основного, подсобного и обслуживающего назначения, как правило, без расширения имеющихся зданий и сооружений основного назначения, связанное с совершенствованием производства и повышением его технико-экономического уровня и осуществляемое

по комплексному проекту на модернизацию предприятия в целях увеличения производственных мощностей, улучшения качества и изменения номенклатуры продукции, в основном без увеличения численности работающих при одновременном улучшении условий их труда и охраны окружающей среды.

При реконструкции действующих предприятий могут осуществляться следующие мероприятия:

расширение отдельных зданий и сооружений основного, подсобного и обслуживающего назначения в случаях, когда новое высокопроизводительное и более совершенное по техническим показателям оборудование не может быть размещено в существующих зданиях;

строительство новых и расширение существующих цехов и объектов подсобного и обслуживающего назначения,

строительство на территории действующего предприятия новых зданий и сооружений того же назначения взамен ликвидируемых, дальнейшая эксплуатация которых по техническим и экономическим условиям признана нецелесообразной.

К техническому перевооружению действующих предприятий относится комплекс мероприятий по повышению технико-экономического уровня отдельных производств, цехов и участков на основе внедрения передовой технологии и новой техники, механизации и автоматизации производства, модернизации и замены устаревшего и физически изношенного оборудования новым, более производительным, а также по совершенствованию общезаводского хозяйства и вспомогательных служб.

При техническом перевооружении действующих предприятий могут осуществляться установка на существующих производственных площадях дополнительного оборудования и машин, внедрение автоматизированных систем управления и контроля, применение радио, телевидения и других современных средств в управлении производством, модернизация и техническое переустройство природоохранных объектов, отопительных и вентиляционных систем, присоединение предприятий, цехов и установок к централизованным источникам тепло- и электроснабжения. При этом допускаются частичная перестройка (усиление несущих конструкций, замена перекрытий, изменение планировки существующих зданий и сооружений, а также другие мероприятия) и расширение существующих производственных зданий и сооружений, обусловленные габаритами размещаемого нового оборудования, и расширение существующих или строительство новых объектов подсобного и обслуживающего назначения (например, объектов складского хозяйства, компрессорных, котельных, кислородных станций и других объектов), если это связано с проводимыми мероприятиями по техническому перевооружению.

К поддержанию мощности действующего предприятия относятся мероприятия, связанные с постоянным возобновлением выбывающих в процессе производственной деятельности основных фондов. В основном это относится к добывающим отраслям и производствам.

К капитальному ремонту зданий и сооружений относятся работы по восстановлению или замене отдельных частей зданий (сооружений) или целых конструкций, деталей и инженерно-технического оборудования в связи с их физическим износом и разрушением на более долговечные и экономичные, улучшающие их эксплуатационные показатели.

2.1.2. Основанием для определения сметной стоимости строительства служат:

проект и рабочая документация (РД), включая чертежи, ведомости объемов строительных и монтажных работ, спецификации и ведомости на оборудование, основные решения по организации и очередности строительства, принятые в проекте организации строительства (ПОС), а также пояснительные записки к проектным материалам;

действующие сметные нормативы, а также отпускные цены и транспортные расходы на оборудование, мебель и инвентарь;

отдельные, относящиеся к соответствующей стройке, решения федеральных и других органов государственного управления.

В случае, когда отсутствуют необходимые сметные нормативы в действующей сметно-нормативной базе, а также для специализированных строек (в том числе линейных), в составе проекта могут разрабатываться **индивидуальные сметные нормы** в соответствии с формами, приведенными в Методических указаниях о порядке разработки государственных элементных сметных норм на строительные, монтажные, специальные строительные и пусконаладочные работы, принятых и введенных в действие постановлением Госстроя России от 24 апреля 1998 г. № 18-40.

2.1.3. Формы сметной документации позволяют составлять ее в определенной последовательности, постепенно переходя от мелких к более крупным элементам строительства, представляющим собой вид работ (затрат) — объект — пусковой комплекс — очередь строительства — строительство (стройка) в целом.

Применительно к составлению сметной документации **объектом строительства** является отдельно стоящее здание (производственный

корпус или цех, склад, вокзал, овощехранилище, жилой дом, клуб и т.п.) или сооружение (мост, тоннель, платформа, плотина и т.п.) со всеми относящимися к нему обустройствами (галереями, эстакадами и т.п), оборудованием, мебелью, инвентарем, подсобными и вспомогательными устройствами, а также, при необходимости, с прилегающими к нему инженерными сетями и общеплощадочными работами (вертикальная планировка, благоустройство, озеленение и т.п.).

Если на строительной площадке по проекту возводится только один объект основного назначения, без строительства подсобных и вспомогательных объектов (например: в промышленности — здание цеха основного назначения; на транспорте — здание железнодорожного вокзала; в жилищно-гражданском строительстве — жилой дом, театр, здание школы и т.п), то понятие «объект» может совпадать с понятием «стройка».

Пусковой комплекс — совокупность нескольких объектов (или их частей) основного производственного и вспомогательного назначения, энергетического, транспортного и складского хозяйства, связи, внутриплощадочных инженерных коммуникаций, благоустройств и других объектов, являющихся частью стройки или ее очереди, ввод которых в эксплуатацию обеспечивает выпуск продукции или оказание услуг, предусмотренных проектом, и нормальные условия труда для обслуживающего персонала согласно действующим нормам.

Очередь строительства — часть строительства, состоящая из группы зданий, сооружений и устройств, ввод которых в эксплуатацию обеспечивает выпуск продукции или оказание услуг, предусмотренных проектом. Может состоять из одного или нескольких пусковых комплексов.

Стройка — совокупность зданий и сооружений различного назначения, строительство, расширение или реконструкция которых осуществляются на объем продукции, определенный в предпроектных проработках (обоснованиях инвестиций) по единой проектной документации в объеме, определенном сводным сметным расчетом или сводкой затрат.

2.1.4. Сметная стоимость строительства в соответствии с технологической структурой капитальных вложений и порядком осуществлния деятельности строительно-монтажных организаций подразделяется по следующим элементам:

стоимость строительных работ;

стоимость работ по монтажу оборудования монтажных работ);

затраты на приобретение (изготовление) оборудования, мебели и инвентаря;

прочие затраты.

2.1.5. Для определения сметной стоимости строительства проектируемых предприятий, зданий, сооружений или их очередей составляется **сметная документация**, состоящая из локальных смет, локальных сметных расчетов, объектных смет, объектных сметных расчетов, сметных расчетов на отдельные виды затрат, сводных сметных расчетов стоимости строительства, сводок затрат и др.

Сметная документация составляется в установленном порядке независимо от метода осуществления строительства — подрядным или хозяйственным способом.

Локальные сметы являются первичными сметными документами и составляются на отдельные виды работ и затрат по зданиям и сооружениям или по общеплощадочным работам на основе объемов, определившихся при разработке рабочей документации (РД), рабочих чертежей.

Локальные сметные расчеты составляются в случаях, когда объемы работ и размеры затрат окончательно не определены и подлежат уточнению на основании РД, или в случаях, когда объемы работ, характер и методы их выполнения не могут быть достаточно точно определены при проектировании и уточняются в процессе строительства.

Объектные сметы объединяют в своем составе на объект в целом данные из локальных смет и являются сметными документами, на основе которых формируются договорные цены на объекты.

Объектные сметные расчеты объединяют в своем составе на объект в целом данные из локальных сметных расчетов и локальных смет и подлежат уточнению, как правило, на основе РД.

Сметные расчеты на отдельные виды затрат составляются в тех случаях, когда требуется определить, как правило, в целом по стройке размер (лимит) средств, необходимых для возмещения тех затрат, которые не учтены сметными нормативами (например: компенсации в связи с изъятием земель под застройку; расходы, связанные с применением льгот и доплат, установленных правительственными решениями, и т.п.).

Сводные сметные расчеты стоимости строительства предприятий, зданий и сооружений (или их очередей) составляются на основе объектных сметных расчетов, объектных смет и сметных расчетов на отдельные виды затрат.

Сводка затрат — это сметный документ, определяющий стоимость строительства предприятий, зданий, сооружений или их очередей в случаях, когда наряду с объектами производственного назначения составляется проектно-сметная документация на объекты жилищно-гражданского и другого назначения. Она составляется по форме № 2 приведенной в прил. 3.

2.1.6 Одновременно со сметной документацией по желанию пользователя в составе проекта и РД могут разрабатываться ведомость сметной стоимости строительства объектов, входящих в пусковой комплекс, и ведомость сметной стоимости объектов и работ по охране окружающей среды.

Ведомость сметной стоимости объектов, входящих в пусковой комплекс, составляется по форме № 6, приведенной в прил. 3, в том случае, когда строительство и ввод в эксплуатацию предприятия, здания и сооружения предусматривается осуществлять отдельными пусковыми комплексами. Эта ведомость включает в себя сметную стоимость входящих в состав пускового комплекса объектов, а также общеплощадочных работ и затрат.

Ведомость сметной стоимости объектов и работ по охране окружающей природной среды составляется в том случае, когда при строительстве предприятия, здания и сооружения предусматривается осуществлять мероприятия по охране окружающей природной среды. Ведомость может составляться по форме № 8, приведенной в прил. 3. При этом в ней, как правило, сохраняется нумерация объектов и работ, принятая в сводном сметном расчете. В ведомость включается только сметная стоимость объектов и работ, непосредственно относящихся к природоохранным мероприятиям

2.2. Основные положения системы ценообразования и сметного нормирования в строительстве и методы определения сметной стоимости

2 2.1. Для определения сметной стоимости строительства предприятий, зданий и сооружений (или их очередей) составляется следующая документация:

в составе проекта:

сводка затрат (при необходимости);

сводный сметный расчет стоимости строительства;

объектные и локальные сметные расчеты;

сметные расчеты на отдельные виды затрат;

в составе рабочей документации (РД) — объектные и локальные сметы.

2 2.2. Стоимость работ в локальных сметах (расчетах) в составе сметной документации может приводиться в двух уровнях цен:

в ***базисном уровне***, определяемом на основе действующих сметных норм и цен (1991 или 1984 г.);

в ***текущем (прогнозном) уровне***, определяемом на основе цен, сложившихся ко времени составления смет или прогнозируемых к периоду осуществления строительства.

2.2 3. Сметная документация составляется с учетом информации о текущем изменении цен на различные применяемые в строительстве ресурсы. Эта информация может быть получена на договорной основе в **региональных центрах по ценообразованию в строительстве (РЦЦС), Межрегиональном центре по ценообразованию в строительстве и промышленности строительных материалов (МЦЦС) Госстроя России**, а также в органах государственной статистики.

2.2.4. При составлении смет (расчетов) могут применяться следующие **методы определения стоимости:**

ресурсный;

базисно-индексный;

ресурсно-индексный;

базисно-компенсационный;

на основе банка данных о стоимости ранее построенных или запроектированных объектов-аналогов.

2.2.5. **Ресурсный метод** определения стоимости — калькулирование в текущих (прогнозных) ценах и тарифах ресурсов (элементов затрат), необходимых для реализации проектного решения. Калькулирование ведется на основе выраженной в натуральных измерителях потребности в материалах, изделиях, конструкциях, данных о расстояниях и способах их доставки на место строительства, расхода энергоносителей на технологические цели, времени эксплуатации строительных машин и их состава, затрат труда рабочих. Указанные ресурсы выделяются из состава проектных материалов, различных нормативных и других источников.

2.2 6. **Базисно-индексный метод** определения стоимости строительства основан на использовании системы текущих и прогнозных индексов по отношению к стоимости, определенной в базисном уровне.

На различных стадиях инвестиционного процесса для определения стоимости в текущем (прогнозном) уровне цен используется **система текущих и прогнозных индексов**, дифференцированная по элементам технологической структуры капитальных вложений и по уровню укрупнения строительной продукции. Расчет индексов цен на строительную продукцию, учитывающих рыночные изменения ценовых показателей на материально-технические, трудовые и другие ресурсы, производится в порядке, указанном в письме Минстроя России от 13.11.96 № ВБ-26/12-367.

Приведение в уровень текущих (прогнозных) цен производится путем перемножения базисной стоимости по строкам сметы и каждому из элементов технологической структуры капитальных вложений на соответствующий индекс по отрасли (подотрасли), виду работ с

по ведущим суммированием итогов сметного документа по соответствующим графам.

2.2.7. Ресурсно-индексный метод — это сочетание ресурсного метода с системой индексов на ресурсы, используемые в строительстве.

2.2.8. Базисно-компенсационный метод — это суммирование стоимости работ и затрат, исчисленных в базисном уровне сметных цен, и дополнительных затрат, связанных с изменениями цен и тарифов на потребляемые в строительстве ресурсы (материальные, технические, энергетические, трудовые, оборудование, инвентарь, услуги и пр.)

2.2.9. Метод применения баз данных о стоимости ранее построенных или запроектированных объектов — это использование при проектировании объекта стоимостных данных по ранее построенным или запроектированным аналогичным зданиям и сооружениям.

2.3. Автоматизация выпуска смет

2.3.1. При выпуске и обработке сметной документации следует максимально использовать современную вычислительную технику и программные средства. Применение указанных средств позволяет:

автоматизировать выпуск сметной документации и расчеты за выполненные работы;

использовать различные методы определения стоимости строительства (ресурсный, базисно-индексный, ресурсно-индексный и др.);

обеспечивать контроль за расходованием денежных средств и списанием материальных ресурсов и др.;

автоматизировать составление региональных сборников единичных расценок при переходе на новые сметные нормы и цены с 2001 г. согласно постановлению Госстроя России от 11.02.98 № 18-15 и др.

Автоматизированные (компьютерные) системы, используемые при разработке и выпуске сметно-нормативной базы и сметной документации, должны отвечать соответствующим стандартам и пройти сертификацию Госстроя России.

3. ПОРЯДОК СОСТАВЛЕНИЯ СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

3.1. Локальные сметные расчеты

3.1.1. Общие положения

3.1.1.1. Локальные сметные расчеты (сметы) на отдельные виды строительных и монтажных работ, а также на стоимость оборудования составляются исходя из следующих данных:

параметров зданий, сооружений, их частей и конструктивных элементов, принятых в проектных решениях;

объемов работ, принятых из ведомостей строительных и монтажных работ и определяемых по проектным материалам;

номенклатуры и количества оборудования, мебели и инвентаря, принятых из заказных спецификаций, ведомостей и других проектных материалов,

действующих сметных нормативов и показателей на виды работ, конструктивные элементы, а также рыночных и регулируемых цен и тарифов на продукцию производственно-технического назначения и услуги.

3.1.1.2. Локальные сметные расчеты (сметы) составляются:

а) *по зданиям и сооружениям:*

на строительные работы, специальные строительные работы, внутренние санитарно-технические работы, внутреннее электроосвещение, электросиловые установки, на монтаж и приобретение технологического и других видов оборудования, контрольно-измерительных приборов (КИП) и автоматики, слаботочных устройств (связь, сигнализация и т.п.), приобретение приспособлений, мебели, инвентаря и др.;

б) *по общеплощадочным работам:*

на вертикальную планировку, устройство инженерных сетей, путей и дорог, благоустройство территории, малые архитектурные формы и др.

3.1.1.3. При проектировании сложных зданий и сооружений, осуществлении разработки технической документации для строительства несколькими проектными организациями, а также при формировании сметной стоимости по пусковым комплексам допускается составление на один и тот же вид работ двух и более локальных сметных расчетов (смет).

3.1.1.4. В локальных сметных расчетах (сметах) производится группировка данных в разделы по отдельным конструктивным элементам здания (сооружения), видам работ и устройств. Порядок группировки должен соответствовать технологической последовательности работ и учитывать специфические особенности отдельных видов строительства. По зданиям и сооружениям может быть допущено разделение на подземную часть (работы «нулевого цикла») и надземную часть.

Локальный сметный расчет (смета) может иметь разделы:

по строительным работам — земляные работы; фундаменты и стены подземной части; стены; каркас; перекрытия, перегородки; полы

и основания; покрытия и кровли; заполнение проемов; лестницы и площадки; отделочные работы; разные работы (крыльца, отмостки и прочее) и т.п.;

по специальным строительным работам — фундаменты под оборудование; специальные основания; каналы и приямки; обмуровка, футеровка и изоляция; химические защитные покрытия и т.п.;

по внутренним санитарно-техническим работам — водопровод, канализация, отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха и т.п ;

по установке оборудования — приобретение и монтаж технологического оборудования; технологические трубопроводы; металлические конструкции (связанные с установкой оборудования) и т.п.

3.1.1.5. Стоимость, определяемая локальными сметными расчетами (сметами), включает в себя прямые затраты, накладные расходы и сметную прибыль.

Прямые затраты учитывают стоимость оплаты труда рабочих, материалов, изделий, конструкций и эксплуатации строительных машин.

Накладные расходы учитывают затраты строительно-монтажных организаций, связанные с созданием общих условий производства, его обслуживанием, организацией и управлением

Сметная прибыль — сумма средств, необходимых для покрытия отдельных (общих) расходов строительно-монтажных организаций на развитие производства, социальной сферы и материальное стимулирование. Сметная прибыль является нормативной частью стоимости строительной продукции и не относится на себестоимость работ.

Начисление накладных расходов и сметной прибыли при составлении локальных сметных расчетов (смет) без деления на разделы производится в конце расчета (сметы), за итогом прямых затрат, а при формировании по разделам — в конце каждого раздела и в целом по сметному расчету (смете).

3.1.1.6. Локальные сметные расчеты (сметы) составляются по формам, приведенным в прил. 3.

При использовании ресурсного или ресурсно-индексного метода применяется форма № 4, в которой производятся выделение, суммирование ресурсных показателей с определением стоимости в соответствующем уровне цен, или форма № 5, на основе которой в составе локальной ресурсной ведомости выделяются и суммируются ресурсные показатели, а затем по форме № 4 определяется стоимость работ (размер затрат).

3.1 1.7. В случаях, когда в соответствии с проектными решениями осуществляются разборка конструкций или снос зданий и сооружений по конструкциям, материалам и изделиям, пригодным для повторного применения, за итогом локальных сметных расчетов (смет) на разборку, снос (перенос) зданий и сооружений справочно приводятся **возвратные суммы**, т.е. суммы, уменьшающие размеры выделяемых заказчиком капитальных вложений. Эти суммы не исключаются из итога локального сметного расчета (сметы) и из объема выполненных работ. Они показываются отдельной строкой под названием «В том числе возвратные суммы» и определяются на основе приводимых также за итогом расчета (сметы) номенклатуры и количества получаемых для последующего использования конструкций, материалов и изделий. Стоимость таких конструкций, материалов и изделий в составе возвратных сумм определяется по цене возможной реализации за вычетом из этих сумм расходов по приведению их в пригодное для использования состояние и доставке в места складирования.

Стоимость материалов, получаемых в порядке попутной добычи (камень, щебень, песок, лес и др.), при наличии возможности реализации учитывается по сложившимся в регионе ценам.

В случае невозможности использования или реализации материалов от разборки или попутной добычи, подтвержденной соответствующими документами, их стоимость в возвратных суммах не учитывается.

Конструкции, материалы и изделия, учитываемые в возвратных суммах, следует отличать от так называемых оборачиваемых материалов (опалубка, крепление и т.п.), применяемых в соответствии с технологией строительного производства по нескольку раз при выполнении отдельных видов работ. Неоднократная их оборачиваемость учтена в сметных нормах и составляемых на их основе расценках на соответствующие конструкции и виды работ.

3.1.1.8. Стоимость оборудования, мебели и инвентаря включается в локальные сметные расчеты (сметы) согласно положениям, предусмотренным в подразд. 3.4.

При использовании оборудования, числящегося в основных фондах, пригодного для дальнейшей эксплуатации и намечаемого к демонтажу и переносу в строящееся (реконструируемое) здание, в локальных сметных расчетах (сметах) предусматриваются только средства на демонтаж и повторный монтаж этого оборудования, а за итогом сметы справочно показывается его балансовая стоимость, учитываемая в общем лимите стоимости для определения технико-экономических показателей проекта.

3.1.1.9. При составлении локальных сметных расчетов (смет) на работы по реконструкции, расширению и техническому перевооружению действующих предприятий, зданий и сооружений учитываются усложняющие факторы и условия производства таких работ.

При применении сборников СНиР-91 и расценок на монтаж оборудования указанные особенности учитываются с помощью коэффициентов, приведенных в прил. 4 к «Общим положениям по применению сметных норм и расценок на строительные работы» (СНиП 4.02-91, СНиП 4.05-91) и в технической части (п. 2.1) «Общих положений по применению расценок на монтаж оборудования» (СНиП 4.05-91).

Иные повышающие коэффициенты в сметной документации не применяются.

В расценках сборника 46 «Работы при реконструкции зданий и сооружений» (СНиП 4.02-91, СНиП 4.05-91) влияние указанных факторов предусмотрено и дополнительному учету не подлежит.

3.1.2. Особенности применения ресурсного и ресурсно-индексного методов

3.1.2.1. При применении ресурсного (ресурсно-индексного) метода в качестве исходных данных для определения прямых затрат в локальных сметных расчетах (сметах) выделяются следующие ресурсные показатели:

трудоемкость работ (чел.-ч) для определения размеров оплаты труда рабочих, выполняющих соответствующие работы и обслуживающих строительные машины,

время использования строительных машин (маш.-ч),

расход материалов, изделий (деталей) и конструкций (в принятых физических единицах измерения $м^3$, $м^2$, т и пр.)

3.1.2.2. Для выделения ресурсных показателей могут использоваться:

а) проектные материалы (в составе проектов, РД) о потребных ресурсах

ведомости потребности материалов (ВМ) и сводные ведомости потребности материалов (СВМ), составляемые раздельно на конструкции, изделия и детали (спецификации) и на остальные строительные материалы, необходимые для производства строительных, специальных строительных и монтажных работ;

данные о затратах труда рабочих и времени использования строительных машин, приводимые в разделе проекта «Организация строительства» (в проекте организации строительства — ПОС, в проекте организации работ — ПОР или в проекте производства работ — ППР).

б) сборники нормативных показателей расхода материалов на сметные виды строительных, монтажных и специальных строительных работ, введенные в действие Госстроем (Минстроем) России в период с 1993 по 1998 г. Перечень действующих сборников приведен в письме Госстроя России от 15.01.98 № ВЕ-20-8/12.

Отдельные показатели по трудозатратам и потребности в строительных машинах могут уточняться с использованием действующей сметно-нормативной базы.

3.1.3. Порядок определения сметных затрат на оплату труда рабочих

3.1.3.1. Заказчик и подрядчик вправе самостоятельно, по согласованным расчетам определять в составе договорной цены на строительную продукцию (работы, услуги) размер средств на оплату труда работников, занятых в основной деятельности, в том числе надбавок, доплат, стимулирующих и компенсирующих выплат, с отнесением их на себестоимость продукции (работ, услуг), в соответствии с п.3 прил. 2 «Типовых методических рекомендаций по планированию и учету себестоимости строительных работ», утвержденных Минстроем России 04.12.95 № БЕ-11-250/7.

3.1.3.2. В составе затрат на оплату труда рабочих отражаются все расходы по оплате труда производственных рабочих, включая рабочих, не состоящих в штате, и линейного персонала при включении его в состав работников бригад (участков), занятых непосредственно на строительных работах, а также рабочих, осуществляющих перемещение материалов и оборудования в пределах рабочей зоны и от приобъектного склада до места укладки или монтажа.

Затраты на оплату труда рабочих, занятых управлением и обслуживанием строительных машин и механизмов, включаются в состав затрат на эксплуатацию строительных машин.

В указанных статьях не отражается оплата труда рабочих вспомогательных производств, обслуживающих и прочих хозяйств строительной организации; рабочих, занятых на некапитальных работах (включая работы по возведению временных зданий и сооружений) и других работах, осуществляемых за счет накладных расходов (благоустройство строительных площадок, подготовка объектов к сдаче в эксплуатацию и т.п.), а также оплата труда рабочих, занятых погрузкой, разгрузкой и доставкой материалов до приобъектного склада, включая их разгрузку с транспортных средств на приобъектном складе.

3.1.3.3. Расчет средств на оплату труда зависит от метода определения сметной стоимости

строительно-монтажных работ и наличия исходной информации по конкретной строительно-монтажной организации. Порядок определения средств на оплату труда приведен в прил. 4.

3 1 3 4. Размеры средств на оплату труда могут индексироваться в соответствии с действующими законодательными и нормативными правовыми актами и производиться независимо от источника финансирования строительства

3.1.4. Порядок определения сметных затрат на эксплуатацию строительных машин

3.1.4.1. В составе локальных сметных расчетов (смет) затраты на эксплуатацию строительных машин определяются исходя из данных о времени использования (нормативная потребность) необходимых машин (маш.-ч) и соответствующей цены 1 маш -ч эксплуатации машин.

3.1.4.2. Нормативная потребность в строительных машинах может определяться:

на основе выделения и суммирования в локальной ресурсной ведомости или в локальном ресурсном сметном расчете (смете) ресурсных показателей на машины, применяемые на объекте (при выполнении работы), с сопоставлением полученных результатов с данными ПОС, согласованного с подрядчиком, или ППР с выбором наиболее приемлемого для пользователя варианта;

по данным ПОС, согласованного с подрядчиком;

по данным ППР.

3.1.4.3. Определение стоимости эксплуатации строительных машин осуществляется:

в базисном уровне — по Сборнику сметных норм и расценок на эксплуатацию строительных машин (СНиП 4.03-91);

в текущем (прогнозном) уровне — на основе информации о текущих (прогнозных) ценах на эксплуатацию строительных машин.

3 1.4.4. Информация о текущих ценах на эксплуатацию строительных машин может быть получена в РЦЦС, от подрядных строительно-монтажных организаций, трестов (управлений) механизации или других организаций, в распоряжении которых находится строительная техника

Для определения стоимости 1 маш.-ч эксплуатации строительных машин расчетным путем может быть использован порядок, приведенный в прил. 5.

3.1.4.5. Текущий уровень сметных цен на эксплуатацию соответствующего вида строительных машин может быть определен на основе базисного уровня цен, приведенных в Сборнике сметных норм и расценок на эксплуатацию строительных машин (СНиП 4.03-91), и индексов изменения стоимости машин, рассчитанных исходя из имеющейся информации о текущих ценах на эксплуатацию машин При этом может быть использован как прямой счет (путем калькулирования), так и метод унифицированных ресурсно-технологических моделей (РТМ) по соответствующим группам машин, в которых приводятся данные о потребности в материальных ресурсах, и базисная стоимостная оценка этих ресурсов, сопоставляемая с текущим уровнем цен.

3.1.4.6. Подрядным организациям, имеющим на своем балансе строительные машины, а также получающим их для работы из других организаций, рекомендуется вести на компьютерной основе и постоянно поддерживать в рабочем состоянии ведомости исходных данных о стоимости эксплуатации строительных машин. Ведомости следует заполнять по форме таблицы СНиП 4.03-91 с указанием по каждой машине стоимости по элементам затрат в базисном и в текущем уровне цен.

3.1.4.7. При использовании строительных машин на условиях лизинга (аренды) следует руководствоваться письмом Госстроя России от 18.03.98 № ВБ-21-98/12 «Об учете лизинговых платежей в сметной документации». Размер лизинговых платежей по этим машинам определяется как разница между полной суммой лизинговых платежей и постоянными эксплуатационными затратами, учтенными в стоимости эксплуатации строительных машин. Постоянные эксплуатационные затраты определяются по расчету, исходя из балансовой стоимости отданных в лизинг машин. В сводный сметный расчет на строительство необходимые для указанных целей средства включаются отдельной строкой в гл. 9 «Прочие работы и затраты» (графы 7 и 8).

3.1.5. Порядок определения сметной стоимости материальных ресурсов

3.1.5.1. В составе локальных сметных расчетов (смет) стоимость материальных ресурсов определяется исходя из данных о нормативной потребности материалов, изделий (деталей) и конструкций (в физических единицах измерения: $м^3$, $м^2$, т и пр.) и соответствующей цены на вид материального ресурса. Стоимость материальных ресурсов включается в состав сметной документации независимо от того, кто их приобретал — заказчик или подрядчик.

3.1.5 2. Нормативная потребность в материальных ресурсах может определяться:

на основе выделения и суммирования в ло-

кальных ресурсных ведомостях или в локальных ресурсных сметных расчетах (сметах) ресурсных показателей на материалы, изделия (детали) и конструкции, используемые при сооружении объекта (выполнении работ), с сопоставлением полученных результатов с данными из проектных материалов (ведомости потребности материалов — ВМ, сводные ведомости материалов — СВМ) и выбором наиболее приемлемого для пользователей варианта;

по проектным материалам (проекту или РД): ВМ и СВМ, а также спецификации в составе РД.

3.1.5.3 Стоимость материальных ресурсов определяется:

в базисном уровне цен — по **Сборнику сметных цен на материалы, изделия и конструкции** (СМиП 4.04-91) и действующим **региональным сборникам (каталогам)** сметных цен,

в текущем уровне цен — по **фактической стоимости** материалов, изделий и конструкций с учетом транспортных и заготовительно-складских расходов, оплаты процентов за кредит, предоставляемый поставщиком в соответствии с договором поставки, наценок (надбавок), комиссионных вознаграждений, уплаченных снабженческим внешнеэкономическим организациям, оплаты услуг товарных бирж, включая брокерские услуги, таможенных пошлин.

3.1.5.4. Определение текущих цен на материальные ресурсы по конкретной стройке осуществляется на основе исходных данных, получаемых от подрядной организации, с учетом правил, предусмотренных СП 81-01-94.

Стоимость материальных ресурсов **отечественного производства** определяется в соответствии с «Методическими рекомендациями по формированию и применению свободных цен и тарифов на продукцию, товары и услуги», утвержденными Минэкономики России 06.12.95 № СИ-484/7-982.

Для продукции естественных монополий применяются цены и тарифы, по которым осуществляется государственное регулирование, в том числе тарифы на электрическую и тепловую энергию, тарифы на железнодорожные, речные и морские перевозки и др.

Стоимость **импортной продукции** (оборудования, материалов, изделий и конструкций) определяется в основном по закупкам, осуществляемым *за счет собственных валютных средств организаций, предприятий и объединений*, — в соответствии с положениями, приведенными в письме Комитета цен при Минэкономики России от 09.06.92 № 01-17/304-06 «О порядке определения цен на импортные товары народного потребления, закупаемые организациями, предприятиями и объединениями за счет собственных валютных средств или товарообмену», согласованном с Минфином России, с учетом последующих изменений и дополнений.

По указанным закупкам свободные (рыночные) цены устанавливаются самостоятельно организациями, предприятиями и объединениями, закупившими импортную продукцию.

Свободная (рыночная) цена складывается из:

внешнеторговой (контрактной) цены (таможенной стоимости), включая расходы в иностранной валюте по доставке продукции до границы России (до границы бывшего СССР, а также по территории стран, входивших в состав б. СССР и внедривших национальную валюту), пересчитанной в рубли по курсу Центрального банка Российской Федерации, действующему ***на дату принятия грузовой таможенной декларации к таможенному оформлению***;

таможенных платежей, состоящих из таможенной пошлины, сборов за таможенное оформление, других таможенных платежей, установленных законодательством Российской Федерации;

прочих расходов по закупке, транспортировке и реализации, относимых на издержки, включая транспортные расходы, страховые платежи, процент за кредит по ссудам банков, расходы по хранению, стоимость погрузочно-разгрузочных работ, комиссионные вознаграждения посредникам, расходы по реализации;

налога на добавленную стоимость (НДС), начисляемого в порядке, предусмотренном письмом Минфина России, Комитета Российской Федерации по политике цен и Госналогслужбы России от 31.05.93 № 66/№ 01-17/752-06.

3.1.5.5 Калькуляция стоимости (ведомость) текущих сметных цен на материалы, изделия и конструкции составляется по элементам затрат.

В составе транспортных расходов учитываются также особенности провоза тяжеловесных грузов, сообщенные письмом Минстроя России от 24.07.97 № ВБ-20-190/12. В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 14.10.96 № 1211 «Об установлении временных ставок платы за провоз тяжеловесных грузов по федеральным автомобильным дорогам и использовании средств, получаемых от взимания этой платы» плата за провоз тяжеловесных грузов при проезде по автомобильным дорогам общего пользования относится на себестоимость строительной продукции. Средства на оплату за провоз тяжеловесных грузов следует включать в стоимость материалов, изделий и конструкций (в состав стоимости транспортных услуг). Ставки платы за провоз тяжеловесных грузов по федеральным

автодорогам устанавливаются Минтрансом России по согласованию с Минфином России.

3 1.5.6 Текущий уровень сметных цен на материальные ресурсы может быть определен на основе базисного уровня сметных цен, приведенных в Сборнике сметных цен на материалы, изделия и конструкции (СНиП 4 04-91) и в региональных сборниках (каталогах) сметных цен и индексов изменения стоимости материалов, рассчитанных исходя из имеющейся информации о текущих ценах на материальные ресурсы.

3.1 5.7. На основе данных подрядных строительно-монтажных организаций и результатов статистических наблюдений о ценах на строительные материалы, детали и конструкции в каждом регионе (республике в составе Российской Федерации, крае, области) для составления инвесторских смет рекомендуется силами РЦЦС разработать и постоянно поддерживать в рабочем состоянии на компьютерной основе региональные ведомости текущих сметных цен на материалы, изделия и конструкции.

В аналогичном порядке могут составляться указанные ведомости для специализированного строительства и для построечных цен, формируемых для отдельных крупных строек.

3.1.6. Порядок определения накладных расходов

3.1.6 1. Накладные расходы в локальной смете определяются на основе:

общеотраслевых укрупненных нормативов по основным видам строительства;

нормативов накладных расходов по видам строительных и монтажных работ;

индивидуальной нормы для конкретной организации.

Окончательное решение по вопросу варианта исчисления накладных расходов принимается заказчиком и подрядной организацией

3 1.6.2. Нормы накладных расходов определяются в соответствии с Методическими рекомендациями с изменениями и дополнениями к ним (письма Минстроя России от 30.10.92 № БФ-907/12 и от 13.11 96 № ВБ-26/12-368) с учетом Перечня статей затрат накладных расходов, приведенного в прил. 6

3.1.7. Порядок определения величины сметной прибыли

3.1.7.1. Сметная прибыль определяется в локальных сметах в соответствии с Методическими рекомендациями (письмо Минстроя России от 30.10.92 № БФ-906/12) с последующими изменениями и дополнениями.

3.1.7.2. Размер сметной прибыли определяется на основе·

рекомендуемых общеотраслевых нормативов в размере 50 % размера оплаты труда рабочих или 12 % суммы сметных прямых затрат и накладных расходов;

индивидуальной нормы для конкретной организации

3.2. Объектные сметные расчеты (сметы)

3 2.1. Объектные сметные расчеты (сметы) составляются в текущем уровне цен по форме № 3 прил. 2 на объекты в целом путем суммирования данных локальных сметных расчетов (смет) с группировкой работ и затрат по соответствующим графам сметной стоимости «строительных работ», «монтажных работ», «оборудования, мебели и инвентаря», «прочих затрат».

С целью определения полной стоимости объекта, необходимой для расчетов за выполненные работы между заказчиком и подрядчиком, в конце объектной сметы к стоимости строительных и монтажных работ, определенной в текущем уровне цен, дополнительно включаются средства на покрытие **лимитированных затрат,** в том числе:

на удорожание работ, выполняемых в зимнее время, стоимость временных зданий и сооружений и другие затраты, включаемые в сметную стоимость строительно-монтажных работ и предусматриваемые в составе главы «Прочие работы и затраты» сводного сметного расчета стоимости строительства, — в соответствующем проценте для каждого вида работ или затрат от итога строительно-монтажных работ по всем локальным сметам;

часть резерва средств на непредвиденные работы и затраты, предусмотренного в сводном сметном расчете, — в размере, согласованном заказчиком и подрядчиком для включения в состав твердой договорной цены на строительную продукцию.

При расчетах между заказчиком и подрядчиком за фактически выполненные объемы работ эта часть резерва подрядчику не передается, а остается в распоряжении заказчика. В этом случае объемы фактически выполняемых работ фиксируются в обосновывающих расчеты документах, в том числе и тех работ, которые дополнительно могут возникать при изменении заказчиком в ходе строительства ранее принятых проектных решений. В договоре подряда должны предусматриваться порядок и сроки согласования дополнительной сметы в случае изменений, вносимых в техническую документацию после принятия ее в производство работ исполнителем

3 2 2. В тех случаях, когда стоимость объекта определена по одной локальной смете, объектная смета не составляется. При этом роль объектной сметы выполняет локальная смета, в конце которой включаются средства на покрытие лимитированных затрат в том же порядке, что и для объектных смет. При совпадении понятий объекта и стройки в сводный сметный расчет стоимости строительства включаются также данные из локальных смет.

При составлении на один и тот же вид работ двух или более локальных сметных расчетов (смет) эти расчеты (сметы) объединяются в объектный сметный расчет (смету) в одну строку под общим названием.

3.2 3. В объектном сметном расчете (смете) построчно и в итоге приводятся показатели единичной стоимости на 1 м^3 объема, 1 м^2 площади зданий и сооружений, 1 м протяженности сетей и т.п

3 2.4 За итогом объектного сметного расчета (сметы) справочно показываются возвратные суммы, которые являются итоговым результатом возвратных сумм, предусмотренных локальными сметными расчетами (сметами)

3 2 5. При размещении в жилых зданиях встроенных или пристроенных предприятий (организаций) торговли, общественного питания и коммунально-бытового обслуживания объектные сметные расчеты (сметы) составляются отдельно для жилых зданий и предприятий (организаций). Распределение стоимости общих конструкций и устройств между жилой частью здания и встроенным (пристроенным) помещением производится в порядке, предусмотренном п 13.3.4 СП 81-01-94

Допускается составление одного сметного расчета (сметы) с выделением за его (ее) итогом стоимости жилой части здания, встроенных и пристроенных помещений

3 2.6 Объектные сметные расчеты могут составляться с использованием укрупненных сметных нормативов (показателей), а также стоимостных показателей по объектам-аналогам

Выбор аналога осуществляется на основе строящихся или построенных объектов, сметы которых составлены по рабочим чертежам. При выборе аналога должно обеспечиваться максимальное соответствие характеристик проектируемого объекта и объекта-аналога по производственно-технологическому или функциональному назначению и по конструктивно-планировочной схеме. С этой целью анализируется сходство объекта-аналога с будущим объектом, вносятся в стоимостные показатели объекта-аналога требуемые коррективы в зависимости от изменения конструктивных и объемно-планировочных решений, учитываются особенности, зависящие от намечаемого технологического процесса, а также отдельно делаются поправки по уровню стоимости для района строительства

Выбор единицы измерения при составлении сметных расчетов по данным смет к рабочим чертежам аналогичных объектов производится в зависимости от типа здания (сооружения) или вида конструктивного элемента (вида работ)

Единица измерения, к которой приводится стоимость объекта-аналога, должна наиболее достоверно отражать конструктивные и объемно-планировочные особенности объекта

3.3. Порядок составления сметных расчетов на отдельные виды затрат

3.3.1. Сметные расчеты на отдельные виды затрат, необходимые для определения сметного лимита, если эти виды затрат не учтены в сметных нормативах, составляются в том же порядке, что и локальные сметные расчеты При этом используются формы локальных сметных расчетов (смет)

3 3 2. При наличии нормативов, выраженных в процентах от полной сметной стоимости или сметной стоимости строительно-монтажных работ, сметные расчеты не составляются В этом случае в главы сводных сметных расчетов стоимости строительства «Подготовка территории строительства», «Прочие работы и затраты», «Подготовка эксплуатационных кадров» отдельной строкой включаются средства, исходя из установленного (имеющегося) норматива

3.4. Порядок определения стоимости оборудования, мебели и инвентаря в составе сметных расчетов и смет

3.4.1. Общие положения

3.4.1.1. При составлении сметных расчетов и смет в них раздельно определяется стоимость:

оборудования, предназначенного для производственных нужд,

инструмента и инвентаря производственных зданий;

оборудования и инвентаря, предназначенных для общественных и административных зданий.

3.4 1.2. В сметных расчетах и сметах на строительство предприятий, зданий и сооружений учитывается стоимость предусмотренного проектом оборудования (монтируемого и не требующего монтажа), предназначенного для обеспечения функционирования предприятия, зда-

ния и сооружения и подразделяемого по своему назначению на.

технологическое, энергетическое, подъемно-транспортное, насосно-компрессорное и другое;

приборы, средства контроля, автоматики, связи;

инженерное оборудование зданий и сооружений;

транспортные средства, включая принимаемый на баланс застройщика подвижной состав для перевозки грузов по железнодорожным путям, предусмотренным проектом, а также специальный железнодорожный подвижной состав, не передаваемый на баланс МПС России, и другие виды транспортных средств для перевозки массовых и немассовых грузов;

машины по уборке территорий цехов;

оборудование средств пожаротушения;

оборудование вычислительных центров, лабораторий, мастерских различного назначения, медицинских кабинетов;

оборудование для первоначального оснащения вновь вводимых в действие общежитий, объектов коммунального хозяйства, просвещения, культуры, здравоохранения, торговли.

В процессе составления сметной документации целесообразно руководствоваться классификацией оборудования по его видам, функциональному назначению, условиям изготовления и поставки, приведенной в прил. Д СП 81-01-94.

3.4.1.3. Сметная стоимость оборудования определяется по ценам франко-приобъектный склад строительства или франко-место, определенное договором подряда, для передачи оборудования в монтаж

Указанные цены складываются из цены приобретения оборудования у поставщика (организации-посредника), транспортных расходов, заговительно-складских расходов, принимаемых при составлении сметной документации на строительство.

3.4.2. Основные принципы определения сметной стоимости оборудования

3.4 2.1. Сметная стоимость оборудования определяется по ценам франко-приобъектный склад или франко-место передачи, предусмотренным договором подряда. Она складывается как сумма всех затрат на его приобретение и доставку на приобъектный склад или место передачи в монтаж.

Составляющими сметной стоимости являются:

свободная (рыночная) цена приобретения оборудования;

стоимость запасных частей;

стоимость тары, упаковки и реквизита;

транспортные расходы и услуги посредников или снабженческо-сбытовых организаций;

расходы на комплектацию;

заготовительно-складские расходы,

другие затраты, относимые к стоимости оборудования.

3.4.2.2. Основой для определения стоимости оборудования в сметной документации на строительство являются цены, по которым оно может быть приобретено у поставщиков.

Свободные оптовые и отпускные цены на продукцию производственно-технического назначения формируются в соответствии с «Методическими рекомендациями по формированию и применению свободных цен и тарифов на продукцию, товары и услуги», утвержденными Минэкономики России 06.12.95 № СИ-484/7-982. Цена приобретения оборудования может определяться на основании информации, предоставляемой отечественными и зарубежными поставщиками оборудования.

Допускается определение стоимости оборудования в базисном уровне цен с использованием прейскурантов оптовых цен соответствующего периода, а при отсутствии прейскурантов оптовых цен — путем подбора показателя стоимости оборудования-аналога с последующим пересчетом базисной стоимости в текущий (прогнозный) уровень цен по соответствующим индексам изменения цен на технологическое оборудование. Стоимость оборудования определяется с учетом положений, изложенных в п. 3.1.5.4

3.4.3. Стоимость запасных частей

3.4.3 1. В сметной стоимости оборудования учитываются затраты на приобретение запасных частей, обеспечивающих работу оборудования в период гарантийного срока эксплуатации. Номенклатура и количество запасных частей определяются разработчиком технической документации на оборудование.

Запасные части, как правило, включаются в комплект поставки оборудования, а их стоимость — в цену приобретения оборудования. В случае, когда запасные части не входят в комплект поставки оборудования, их стоимость учитывается дополнительно исходя из спецификации на запасные части по договорным ценам.

3.4.3.2 Если спецификации на запасные части отсутствуют, то стоимость запчастей в сметах может определяться в процентах от отпускных цен на оборудование по нормативам отраслевых министерств Российской Федерации и других федеральных органов исполнительной власти.

3.4.4. Стоимость тары и упаковки

3.4 4 1 Стоимость тары и упаковки, если она не входит в цену приобретения оборудования, учитывается в сметной документации дополнительно

3.4 4.2. При отсутствии конкретных данных о характеристике тары и виде упаковки их стоимость может определяться в процентах от стоимости оборудования по нормативам отраслевых министерств Российской Федерации и других федеральных органов исполнительной власти

3.4.5. Стоимость транспортных расходов и услуг посреднических и сбытовых организаций

3.4 5 1. В сметной стоимости оборудования учитываются все затраты по его доставке на приобъектный склад строящегося предприятия, здания, сооружения или до зоны монтажа.

Затраты на перевозку оборудования определяются на 1 т массы брутто на основании калькуляций транспортных расходов по группам оборудования.

При этом учитываются особенности определения провоза тяжеловесных грузов, сообщенных письмом Минстроя России от 24 07.97 г. № ВБ-20-190/12

При калькулировании стоимости транспортных расходов учитываются действующие тарифы на грузовые перевозки различными видами транспорта.

К исходным данным для определения транспортных затрат относятся:

вид франко, учтенный в цене приобретения оборудования;

наименование пункта отправления и пункта назначения (железнодорожной станции, пристани, порта),

кратчайшее расстояние, определяемое по справочным данным и схемам железных дорог (речным и морским путем), от станции отправления (пристани, порта) с учетом принятого в отпускной цене вида франко до станции назначения (пристани, порта) груза,

условия доставки оборудования от железнодорожной станции (пристани, порта) назначения до приобъектного склада (вид транспортных средств, цена провоза по ветке стройки или других предприятий, расстояние перевозок по подъездным железнодорожным путям и автомобильным транспортом);

тарифная характеристика оборудования (номер тарифной схемы для повагонной отправки партиями, класс, разновидность и группа для погрузочно-разгрузочных работ при автомобильных перевозках);

другие данные, влияющие на стоимость перевозок оборудования (негабаритность и др).

3.4.5.2. При невозможности определения транспортных расходов на основании калькуляции эти расходы могут определяться по укрупненным показателям

В укрупненных показателях транспортные расходы, как правило, приводятся в рублях на 1 т оборудования или в процентах от отпускной цены оборудования для определенных строек или районов

Размеры указанного норматива могут устанавливаться министерствами Российской Федерации и другими федеральными органами исполнительной власти.

3.4 5.3 В транспортные расходы на перевозку водным и автомобильным транспортом крупных негабаритных видов оборудования в неразобранном виде должны включаться все затраты по приспособлению транспортных средств к условиям перевозки, устройству специальных причалов, усилению мостов, спрямлению дорог, переносу мешающих строений и др

Стоимость выполнения проектных работ по разработке методов перевозки уникальных видов негабаритного оборудования относится на стоимость оборудования.

3 4 5.4. При поступлении оборудования от посреднических организаций учитывается снабженческо-сбытовая наценка, которая устанавливается в процентах от отпускной цены предприятия—изготовителя оборудования. В указанную наценку, как правило, входят транспортные расходы по доставке оборудования на склад потребителя, посреднические услуги и другие расходы.

3.4.6. Расходы на комплектацию оборудования

3 4 6 1. Расходы на комплектацию оборудования учитываются в сметной стоимости, если комплектация производится подрядчиком или другой организацией по поручению заказчика-застройщика или в соответствии с заключенным с ним договором. Затраты на комплектацию определяются расчетом.

3.4.7. Заготовительно-складские расходы

3.4 7.1. К заготовительно-складским расходам относятся затраты, связанные с размещением заказов на поставку, приемкой, учетом, хранением оборудования на складе, ревизией и подготовкой его к монтажу, а также передачей его в монтаж. Они учитываются в составе сметной стоимости оборудования и определяются отдельным расчетом Размер заготовительно-складских расходов для строек, финансиру-

емых с привлечением средств государственного бюджета всех уровней и целевых внебюджетных фондов, не должен превышать от сметной стоимости оборудования 1,2 % в текущем уровне цен.

3.4.8. Другие затраты, относимые на стоимость оборудования

3.4.8.1. В соответствии с техническими условиями на изготовление и поставку оборудования к стоимости оборудования относятся затраты на:

приобретение технологической оснастки, инструмента и производственного инвентаря для первоначального оснащения производственных зданий и сооружений (если перечисленное не входит в комплект поставки оборудования);

шеф-монтаж, осуществляемый представителями предприятий—изготовителей оборудования или по их поручению специализированными организациями, имеющими лицензию на выполнение шеф-монтажа оборудования, контроль за соблюдением требований и специальных условий при производстве монтажных работ;

доводку на месте установки крупного металлургического, угольного, горно-рудного и другого оборудования, осуществляемую в технологической цепи совместно с другим оборудованием или ввиду экономической нецелесообразности сооружения на заводах—изготовителях дорогостоящих и редко используемых повторно стендов и испытательных станций;

доизготовление (доработку и укрупнительную сборку) в построечных условиях оборудования, как правило, крупногабаритного и тяжеловесного, отгруженного на стройплощадку заводом-изготовителем в виде отдельных узлов и деталей (за исключением доизготовления, проводимого в составе монтажных работ);

предмонтажную ревизию оборудования в связи с нарушением гарантийного срока или условий его хранения на складе заказчика;

проектирование оборудования, индивидуально изготавливаемого по специальным техническим условиям, на которое отсутствуют стандарты и отраслевые нормали;

изготовление специальной оснастки в индивидуальном исполнении, необходимой для монтажа крупногабаритного, тяжеловесного или технически сложного при производстве работ оборудования.

3.4.8.2. Стоимость шеф-монтажа определяется соответствующими расценками или расчетом и учитывает все расходы, связанные с его проведением. Продолжительность проведения шеф-монтажа и состав бригад шеф-монтажного персонала определяются предприятием—изготовителем оборудования по согласованию с заказчиком.

Стоимость доизготовления и предмонтажной ревизии оборудования, а также проектирования индивидуального оборудования, изготовления специальной оснастки для монтажа оборудования определяется сметным расчетом.

3.4.9. Порядок определения стоимости инструмента и инвентаря производственных объектов

3.4.9.1. В сметных расчетах и сметах на строительство предприятий, зданий и сооружений учитывается стоимость предусмотренного проектом или РД инструмента, производственного и хозяйственного инвентаря, необходимых для первоначального оснащения зданий и сооружений вновь строящихся, реконструируемых или расширяемых предприятий.

3.4.9.2 Сметная стоимость определяется отдельно на инструмент, производственный инвентарь и хозяйственный инвентарь исходя из типовых наборов инструмента, приспособлений и оснастки для технологических процессов, производственного и хозяйственного инвентаря и свободных (отпускных) цен с учетом транспортных и заготовительно-складских расходов.

3.4.9.3. Средства на покрытие затрат на приобретение инструмента, приспособлений и механизмов для оснастки технологических процессов и производственного инвентаря в сметной документации учитываются в графе сметной стоимости «оборудование, мебель и инвентарь», а затрат на хозяйственный инвентарь — в графе сметной стоимости «прочие затраты».

3.4.10. Порядок определения стоимости оборудования и инвентаря общественных и административных объектов

3.4.10.1. В сметных расчетах и сметах на строительство учитываются суммы средств на оборудование и инвентарь, необходимых для первоначального оснащения вновь строящихся, а также расширяемых зданий общественного и административного назначения.

Сметная стоимость оборудования и инвентаря для первоначального оснащения вновь строящихся, а также расширяемых объектов общественного и административного назначения определяется на основе типовых наборов оборудования и инвентаря и свободных (отпускных) цен с учетом транспортных и заготовительно-складских расходов.

Из состава типовых наборов оборудования, аппаратуры и приборов выделяется оборудова-

нис, требующее монтажа, и соответственно в установленном порядке предусматриваются затраты на его монтаж с использованием сборников расценок на монтаж оборудования (СНиП 4.06-91) или сборников ресурсных сметных норм на монтаж оборудования

В составе типовых наборов оборудования и инвентаря не предусматриваются·

встроенная мебель, затраты на которую включаются в состав строительно-монтажных работ;

дорогостоящие предметы внутреннего убранства помещений (ковры, картины и т.п);

мягкий инвентарь и мелкие предметы хозяйственно-бытового назначения (столовая посуда, канцелярские принадлежности и т.п.),

специальная одежда для обслуживающего персонала, книжный фонд вновь создаваемых библиотек и т.п

Средства на покрытие затрат на оборудование и инвентарь общественных и административных объектов в сметной документации приводятся в графе сметной стоимости «оборудования, мебели и инвентаря»

3.5. Сводный сметный расчет стоимости строительства

3.5.1. Общие положения

3 5.1 1. Сводные сметные расчеты стоимости строительства предприятий, зданий, сооружений или их очередей являются документами, определяющими сметный лимит средств, необходимых для полного завершения строительства всех объектов, предусмотренных проектом Утвержденный в установленном порядке сводный сметный расчет стоимости строительства служит основанием для определения лимита капитальных вложений и открытия финансирования строительства. Сводные сметные расчеты стоимости строительства составляются и утверждаются отдельно на производственное и непроизводственное строительство

3.5 1 2 Сводный сметный расчет стоимости к проекту на строительство предприятия, здания, сооружения или его очереди составляется по форме № 1, приведенной в прил. 3 В него включаются отдельными строками итоги по всем объектным сметным расчетам (сметам) без сумм на покрытие лимитированных затрат, а также сметным расчетам на отдельные виды затрат. Позиции сводного сметного расчета стоимости строительства предприятий, зданий и сооружений должны иметь ссылку на номер указанных сметных документов Сметная стоимость каждого объекта, предусмотренного проектом, распределяется по графам, обозначающим сметную стоимость «строительных работ», «оборудования, мебели и инвентаря», «прочих затрат» и «общая сметная стоимость».

Сводный сметный расчет на строительство составляется в **текущем уровне цен**

3 5 1.3. В сводных сметных расчетах стоимости производственного и жилищно-гражданского строительства средства распределяются по следующим главам

1 «Подготовка территории строительства».

2 «Основные объекты строительства».

3. «Объекты подсобного и обслуживающего назначения»

4 «Объекты энергетического хозяйства».

5 «Объекты транспортного хозяйства и связи».

6. «Наружные сети и сооружения водоснабжения, канализации, теплоснабжения и газоснабжения».

7 «Благоустройство и озеленение территории»

8 «Временные здания и сооружения».

9 «Прочие работы и затраты».

10 «Содержание дирекции (технического надзора) строящегося предприятия».

11 «Подготовка эксплуатационных кадров».

12. «Проектные и изыскательские работы, авторский надзор».

Распределение объектов, работ и затрат внутри глав производится согласно сложившейся для соответствующей отрасли народного хозяйства номенклатуре сводного сметного расчета стоимости строительства. При наличии нескольких видов законченных производств или комплексов, каждый из которых имеет по нескольку объектов, внутри главы может быть осуществлена группировка по разделам, наименование которых соответствует названию производств (комплексов)

Для отдельных отраслей народного хозяйства, промышленности и видов строительства на основании нормативных документов по проектированию, утверждаемых министерствами и другими федеральными органами исполнительной власти, наименование и номенклатура глав сводного сметного расчета могут быть изменены

Для объектов капитального ремонта жилых домов, объектов коммунального и социально-культурного назначения в составе сводного сметного расчета средства рекомендуется распределять по следующим главам:

1. «Подготовка площадок (территории) капитального ремонта».

2 «Основные объекты».

3 «Объекты подсобного и обслуживающего назначения»

4 «Наружные сети и сооружения (водоснаб-

жения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения и т.п.)».

5 «Благоустройство и озеленение территорий».

6. «Временные здания и сооружения».

7. «Прочие работы и затраты»

8. «Технический надзор».

9 «Проектные и изыскательские работы, авторский надзор».

3.5.1.4. Сводный сметный расчет составляется в целом на строительство независимо от числа генеральных подрядных строительно-монтажных организаций, участвующих в нем

Сметная стоимость работ и затрат, подлежащих осуществлению каждой генеральной подрядной организацией, оформляется в отдельную ведомость, составляемую применительно к форме сводного сметного расчета.

3.5.1.5 К сводному сметному расчету, представляемому на утверждение в составе проекта, составляется **пояснительная записка**, в которой приводятся:

месторасположение строительства;

перечень каталогов сметных нормативов, принятых для составления смет на строительство;

наименование генеральной подрядной организации (в случае, если она известна);

нормы накладных расходов (для конкретной подрядной организации или по видам строительства),

норматив сметной прибыли;

особенности определения сметной стоимости строительных работ для данной стройки;

особенности определения сметной стоимости оборудования и его монтажа для данной стройки;

особенности определения для данной стройки средств по гл. 8 — 12 сводного сметного расчета;

расчет распределения средств по направлениям капитальных вложений (для жилищно-гражданского строительства);

другие сведения о порядке определения стоимости, характерные для данной стройки, а также ссылки на соответствующие решения правительственных и других органов государственной власти по вопросам, связанным с ценообразованием и льготами для конкретного строительства

3.5.1.6. В сводном сметном расчете стоимости строительства приводятся (в графах 4—8) следующие итоги: по каждой главе (при наличии в главе разделов — по каждому разделу), по сумме глав 1—7, 1—8, 1—9, 1—12, а также после начисления суммы резерва средств на непредвиденные работы и затраты — «Всего по сводному сметному расчету»

В сводном сметном расчете капитального ремонта приводятся итоговые данные по каждой главе, по сумме глав 1—5, 1—6, 1—7, 1—9, а также после начисления суммы резерва средств на непредвиденные работы и затраты — «Всего по сводному сметному расчету»

3.5.2. Порядок определения средств, включаемых в главу 1 «Подготовка территории строительства»

3.5.2.1. В гл. 1 «Подготовка территории строительства» включаются средства на работы и затраты, связанные с отводом и освоением застраиваемой территории. К этим работам и затратам относятся:

отвод земельного участка, выдача архитектурно-планировочного задания и выделение красных линий застройки;

разбивка основных осей зданий и сооружений и закрепление их пунктами и знаками;

освобождение территории строительства от имеющихся на ней строений, лесонасаждений, промышленных отвалов и других мешающих предметов, переселение жильцов из сносимых домов, перенос и переустройство инженерных сетей, коммуникаций, сооружений, путей и дорог, снятие и хранение плодородного слоя почвы и т.п.;

компенсация стоимости сносимых (переносимых) строений и насаждений, принадлежащих государственным, общественным, кооперативным организациям и отдельным лицам (владельцам на правах частной собственности);

осушение территории стройки, проведение на ней других мероприятий, связанных с прекращением или изменением условий водопользования, а также с защитой окружающей среды и ликвидацией неблагоприятных условий строительства;

приведение земельных участков, предоставленных во временное пользование на период строительства, в состояние, пригодное для использования в сельском, лесном, рыбном хозяйстве, или для других целей в соответствии с проектом восстановления (рекультивации) нарушенных земель;

плата за землю при изъятии (выкупе) земельного участка для строительства, а также выплата земельного налога (аренды) в период строительства;

затраты, связанные с оплатой работ (услуг), выполняемых коммунальными и эксплуатационными организациями, находящимися на полном хозяйственном расчете (кроме находящихся на бюджетном финансировании), по выдаче исходных данных на проектирование, технических условий и требований на присоедине-

ние проектируемых объектов к инженерным сетям и коммуникациям общего пользования, а также по проведению необходимых согласований проектных решений;

возмещение убытков, причиненных пользователям земли изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением их прав или ухудшением качества земель (стоимость подлежащих сносу или переносу зданий и сооружений, стоимость плодово-ягодных, защитных и иных многолетних насаждений, незавершенного производства — вспашка, внесение удобрений, посев и другие работы; затраты, необходимые для восстановления ухудшенного качества земель; убытки в виде упущенной выгоды, вызываемые прекращением получения ежегодного дохода пользователями земли с изымаемых земель в расчете на предстоящий период, необходимый для восстановления нарушенного производства);

возмещение потерь сельскохозяйственного производства, вызванных изъятием или ограничением использования, ухудшением качества сельскохозяйственных угодий;

другие затраты, связанные с освоением застраиваемой территории и возмещением компенсаций, полагающихся по действующему законодательству

3.5.2.2. Стоимость работ, включаемая в гл. 1, определяется на основе проектных объемов и действующих расценок. Положения по определению размера отдельных видов затрат, учитываемых в гл. 1 сводных сметных расчетов стоимости строительства, приведены в прил 8.

Размер средств должен учитывать также стоимость работ, необходимых для размещения на подготавливаемой территории временных зданий и сооружений

3.5.3. Порядок формирования стоимости строительства по главам 2 — 7

3.5.3.1 В гл 2 «Основные объекты строительства» включается сметная стоимость зданий, сооружений и видов работ основного производственного назначения.

3.5.3.2. В гл. 3 «Объекты подсобного и обслуживающего назначения» включается сметная стоимость объектов подсобного и обслуживающего назначения:

для промышленного строительства — здания ремонтно-технических мастерских, заводоуправлений, эстакады, галереи, складские помещения и др.;

для жилищно-гражданского строительства — хозяйственные корпуса, проходные, теплицы в больничных и научных городках, мусоросборники и др , а также стоимость зданий и сооружений культурно-бытового назначения, предназначенных для обслуживания работающих (отдельно стоящие поликлиники, столовые, магазины, объекты бытового обслуживания населения, другие объекты), расположенные в пределах территории, отведенной для строительства предприятий

В том случае, когда разрабатывается отдельный проект со сводным сметным расчетом стоимости строительства таких объектов, как котельная, линия электроснабжения, тепловые сети, благоустройство, дороги и другие, которые обычно указываются в гл. 3—7 сводного сметного расчета к комплексному проекту, сметная стоимость этих объектов должна включаться в гл 2 в качестве основных объектов

3.5 3 3 В гл. 4—7 включаются объекты, перечень которых соответствует наименованиям глав

3.5.4. Порядок определения размера средств на временные здания и сооружения

3 5 4 1. В гл 8 «Временные здания и сооружения» включаются средства на строительство и разборку титульных временных зданий и сооружений, к которым относятся специально возводимые или приспособляемые на период строительства производственные, складские, вспомогательные, жилые и общественные здания и сооружения, необходимые для производства строительно-монтажных работ и обслуживания работников строительства Временные здания и сооружения подразделяются на **титульные** (для обеспечения нужд строительства в целом) и **нетитульные** (для обеспечения нужд отдельного объекта, учитываемые в составе накладных расходов). Перечень работ и затрат, относящихся к титульным временным зданиям и сооружениям, приведен в прил 7.

3.5.4.2 Размер средств, предназначенных для возведения титульных зданий и сооружений, в соответствии с правилами, предусмотренными СП 81-01-94, может определяться:

по расчету, основанному на данных ПОС в соответствии с необходимым набором титульных временных зданий и сооружений;

по нормам, приведенным в Сборнике сметных норм затрат на строительство временных зданий и сооружений (СНиП 4.09-91), в процентах от сметной стоимости строительных и монтажных работ по итогам глав 1—7 сводного сметного расчета.

Одновременное использование указанных способов не допускается.

Определенная одним из вышеуказанных способов сумма средств включается в графы 4, 5 и 8 формы № 1

Расчеты между заказчиками и подрядчиками за временные здания и сооружения в соответствии с договором подряда могут производиться по установленной норме или за фактически построенные временные здания и сооружения.

Возвратные суммы от реализации материалов и деталей, полученных от разборки временных зданий и сооружений, определяются расчетами по ценам возможной реализации за вычетом расходов по приведению их в пригодное состояние и доставке в места складирования.

3.5.5. Порядок определения размера средств, включаемых в главу «Прочие работы и затраты»

3.5.5.1. В гл. 9 (7) «Прочие работы и затраты» сводного сметного расчета на строительство (ремонт) включаются средства на основные виды прочих работ и затрат в текущем уровне цен в соответствии с прил. 9.

Для специфических условий строительства по согласованию с заказчиком и при соответствующем обосновании в гл. 9 могут учитываться другие виды прочих затрат.

3.5.6. Порядок определения размера средств на содержание службы заказчика-застройщика (единого заказчика, дирекции строящегося предприятия) и технического надзора

В гл. 10 «Содержание дирекции (технического надзора) строящегося предприятия» включаются в графы 7 и 8 средства на содержание аппарата заказчика-застройщика (единого заказчика, дирекции строящегося предприятия) и технического надзора в размерах, установленных постановлением Госстроя России от 17.02.99 № 7 В отдельных случаях при соответствующих расчетных обоснованиях, выполненных согласно положениям, приведенным в «Методическом пособии по расчету затрат на службу заказчика-застройщика» (письмо Минстроя России от 13.12.95 № ВБ-29/12-347), допускается установление индивидуальных нормативов по согласованию с Госстроем России.

3.5.7. Порядок определения размера средств на подготовку эксплуатационных кадров для строящихся предприятий

В гл. 11 «Подготовка эксплуатационных кадров» включаются (в графы 7 и 8) средства на подготовку эксплуатационных кадров для вновь строящихся и реконструируемых предприятий, определяемые расчетами исходя из:

количества и квалификационного состава рабочих, обучение которых намечается осуществить в учебных центрах, учебно-курсовых комбинатах, технических школах, учебных полигонах, непосредственно на предприятиях с аналогичными производствами и т.д.;

- сроков обучения;
- расходов на теоретическое и производственное обучение рабочих кадров;
- заработной платы (стипендии) обучающихся рабочих с начислениями к ней;
- стоимости проезда обучаемых до места обучения (стажировки) и обратно;
- прочих расходов, связанных с подготовкой указанных кадров.

3.5.8. Порядок определения размера средств на проектно-изыскательские работы, авторский надзор

3.5.8.1. В гл. 12 «Проектные и изыскательские работы, авторский надзор» включаются (в графы 7 и 8) средства на:

выполнение проектно-изыскательских работ (услуг) — раздельно на проектные и изыскательские;

проведение авторского надзора проектных организаций за строительством;

проведение экспертизы предпроектной и проектной документации;

испытание свай, проводимое подрядной строительно-монтажной организацией по техническому заданию заказчика строительства;

подготовку тендерной документации.

3.5.8.2. Стоимость проектных и изыскательских работ для строительства определяется на основе сборников и справочников базовых цен с использованием индексов изменения стоимости, устанавливаемых Госстроем России.

3.5.8.3. Средства на проведение авторского надзора проектных организаций за строительством определяются расчетом в текущем уровне цен. Необходимость проведения авторского надзора определяется заказчиком.

3.5.8.4. Стоимость экспертизы предпроектной и проектной документации определяется в соответствии с «Порядком определения стоимости работ по проведению экспертизы предпроектной и проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений на территориии Российской Федерации», утвержденным постановлением Госстроя России от 18.08.97 № 18-44.

3.5.8.5. Средства, связанные с испытанием свай, проводимым подрядной строительно-монтажной организацией по техническому заданию заказчика строительства (приобретение свай, их транспортировка и погружение в основание, устройство приспособлений для нагрузки, испытание свай в грунте динамической и стати-

ческой нагрузками, осуществление технического руководства и наблюдения в период испытаний, обработка данных испытаний и другие связанные с этим затраты в текущем уровне цен), определяются сметным расчетом на основании проектных данных и сборников СНиР-91 на строительные конструкции и работы с начислением накладных расходов и сметной прибыли Эти средства включаются в графы 4 и 8 сводного сметного расчета на строительство.

3.5 8.6. Средства, связанные с разработкой и экспертизой тендерной документации, определяются расчетом по согласованию с заказчиком

3.5.9. О резерве средств на непредвиденные работы и затраты

3.5.9 1 В сводный сметный расчет стоимости строительства включается резерв средств на непредвиденные работы и затраты, предназначенный для возмещения стоимости работ и затрат, потребность в которых возникает в процессе разработки рабочей документации или в ходе строительства в результате уточнения проектных решений или условий строительства по объектам (видам работ), предусмотренным в утвержденном проекте.

Резерв определяется от итога глав 1—12 в размере не более 2 % для объектов социальной сферы и не более 3 % — для объектов производственного назначения.

По уникальным и особо сложным объектам строительства размер средств на непредвиденные работы и затраты может быть увеличен в каждом конкретном случае по согласованию с Госстроем России.

Указанные средства показываются отдельной строкой с распределением по графам 4 — 8.

Часть резерва средств на непредвиденные работы и затраты, предусмотренного в сводном сметном расчете, в размере, согласованном заказчиком и подрядчиком, может включаться в состав **твердой договорной цены на строительную продукцию.** При производстве расчетов между заказчиком и подрядчиком за фактически выполненные объемы работ эта часть резерва подрядчику не передается, а остается в распоряжении заказчика

3.5.9.2. Дополнительные средства на возмещение затрат, выявившихся после утверждения проектной документации в связи с введением в действие новых законодательных и нормативных актов, следует включать в сводный сметный расчет отдельной строкой (в соответствующие главы) с последующим изменением итоговых показателей стоимости строительства и утверждением произведенных уточнений инстанцией, утвердившей проектную документацию, а по проектам строек, финансируемых из федерального бюджета, — в порядке, устанавливаемым Госстроем России.

3.5.10. Средства, предусматриваемые за итогом сводного сметного расчета

За итогом сводного сметного расчета стоимости строительства указываются:

3.5.10.1 Возвратные суммы, учитывающие стоимость:

материалов и деталей, получаемых от разборки временных зданий и сооружений, в размере 15 % сметной стоимости временных зданий и сооружений (с амортизируемой частью стоимости) независимо от срока осуществления строительства;

материалов и деталей, получаемых от разборки конструкций, сноса и переноса зданий и сооружений, в размере, определяемом по расчету;

мебели, оборудования и инвентаря, приобретенных для меблировки жилых и служебных помещений для иностранного персонала, осуществляющего шеф-монтаж оборудования,

материалов, получаемых в порядке попутной добычи.

Возвратные суммы, приводимые за итогом сводного сметного расчета, слагаются из итогов возвратных сумм, показанных справочно в объектных и локальных сметных расчетах (сметах).

3 5.10 2. Суммарная по итогам объектных и локальных сметных расчетов и смет балансовая (остаточная) стоимость оборудования, демонтируемого или переставляемого в пределах действующего реконструируемого или технически перевооружаемого предприятия. В этом случае технико-экономические показатели проекта определяются с учетом полной стоимости строительства, включающей также стоимость переставляемого оборудования

3.5 10.3 Суммы средств на долевое участие предприятий и организаций в строительстве объектов общего пользования или общеузловых объектов

Принципы оформления сумм долевого участия в составе сметной документации на строительство приведены в СП 81-01-94.

3.5 10.4 Итоговые данные о распределении общей сметной стоимости строительства микрорайона или комплекса жилых, общественных зданий по направлениям капитальных вложений в случае, когда в составе этого строительства предусмотрены встроенные, пристроенные или отдельно стоящие здания и сооружения, относящиеся к различным направлениям капитальных вложений

Сметная стоимость сооружений, устройств и отдельных работ, общих для всех объектов, входящих в состав микрорайона или комплекса, распределяется

по внутриквартирным (дворовым) сетям водоснабжения, канализации, тепло- и энергоснабжения и др — пропорционально потребности объектов,

по благоустройству и озеленению территории — пропорционально площадям участков;

в других случаях — пропорционально общей площади зданий (сооружений).

Расчет распределения средств по направлениям капитальных вложений приводится в составе пояснительной записки к сводному сметному расчету стоимости строительства.

3 5 10.5. Суммы налога на добавленную стоимость (НДС).

Сумма средств по уплате НДС принимается в размере, устанавливаемом законодательством Российской Федерации[1], от итоговых данных по сводному сметному расчету на строительство и показывается отдельной строкой (в графах 4—8) под наименованием «Средства на покрытие затрат по уплате НДС». При этом во избежание двойного счета не должно учитываться начисление НДС на стоимость материалов и конструкций, оборудования, а также на транспортные и другие виды услуг в составляемых локальных и объектных сметных расчетах (сметах).

В тех случаях, когда по отдельным видам объектов строительства законодательством Российской Федерации установлены льготы по уплате НДС, в данную строку включаются только средства, необходимые для возмещения затрат подрядных строительно-монтажных организаций по уплате ими НДС поставщикам материальных ресурсов и другим организациям за оказание услуг (в том числе по проектно-изыскательским работам). Размер этих средств определяется расчетом в зависимости от структуры строительно-монтажных работ.

3.5.11. Порядок включения средств на отдельные виды затрат

3.5 11.1. Средства на выполнение работ, связанных с осуществлением архитектурно-художественных решений (произведений) в натуре силами строительных организаций, включаются в графу 4 объектного сметного расчета (сметы) и соответственно сводного сметного расчета стоимости строительства на основе отдельно составленного локального сметного расчета (сметы) на указанные работы.

Средства на осуществление затрат по созданию на объектах строительства художественных произведений, выполненных силами творческих организаций (художественные союзы, организации Минкультуры России и др.), определяются в аналогичном порядке, но с включением в графу «прочих затрат» (гр 7) сметных документов.

Стоимость художественных произведений станкового характера и изделий декоративно-прикладного искусства, которые являются предметами убранства внутри помещений (отдельно висящие картины, эстампы, скульптуры, вазы, декоративные тарелки и т.п.), также, как и других предметов, свободно размещаемых внутри здания или сооружения (мебель, напольные и настольные светильники и часы, ковры, занавеси и т.п), учитывается в графе сметной стоимости «оборудования, мебели и инвентаря» (гр 6) сметных документов

3 5 11.2. Затраты на проведение пусконаладочных работ относятся на себестоимость продукции (услуг), которая будет производиться (оказываться) при эксплуатации построенных объектов, и в сметной документации на строительство, как правило, не предусматривается.

Сметная стоимость пусконаладочных работ учитывается отдельной строкой в сводной смете на ввод в эксплуатацию предприятий, зданий и сооружений и оплачивается за счет основной деятельности заказчика.

Допускается включение затрат на пусконаладочные работы в сводный сметный расчет на строительство объектов социальной сферы (детские учреждения, школы и дома-интернаты). При этом затраты на проведение указанных работ включаются в гл. 9 сводного сметного расчета отдельной строкой.

Для определения сметной стоимости пусконаладочных работ в текущем уровне цен используется сборники ресурсных сметных норм (РСН) межотраслевого применения, введенные в действие Госстроем России в 1993—1994 гг. При составлении смет следует руководствоваться «Методическими рекомендациями по составлению сметных расчетов (смет) на пусконаладочные работы ресурсным методом», введенными в действие письмом Госстроя России от 24.02.94 № 12-29.

---

[1]На дату введения Методических указаний ставка НДС для строительной продукции (работ, услуг) установлена в размере 20 % в соответствии со статьей 6, принятой Законом Российской Федерации «О внесении изменений в Закон Российской Федерации "О налоге на добавленную стоимость"» от 24 04.95 № 63-ФЗ.

4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА В СОСТАВЕ ПРЕДПРОЕКТНЫХ ПРОРАБОТОК

4 1. В составе предпроектных проработок определяется стоимость на полное развитие предприятия, здания или сооружения с выделением стоимости по каждой из очередей, по объектам производственного назначения и по объектам жилищно-гражданского назначения. В случае необходимости отдельно определяется стоимость возведения, расширения, реконструкции, технического перевооружения базы строительной индустрии, а также других объектов, которые требуются в связи с намечаемым строительством.

4.2. **Расчеты стоимости строительства к обоснованиям инвестиций** составляются по каждому виду строительства и на каждую очередь по форме сводного сметного расчета (прил. 3, форма № 1) на основе **объектных расчетов стоимости** (прил.3, форма № 3) по отдельным зданиям и сооружениям и **локальных расчетов стоимости** (прил. 3, форма № 4) по отдельным работам и затратам

Все расчеты стоимости по очередям и видам строительства объединяются в **сводном расчете стоимости строительства к обоснованиям инвестиций** (на полное развитие предприятия, здания или сооружения), составляемом по форме № 2 прил. 3.

Объектные расчеты стоимости составляются в том же порядке, что и объектные сметные расчеты.

4.3. Для составления расчетов, как правило, применяются отраслевые и межотраслевые укрупненные показатели ресурсов (УПР) Показатели в этих нормативах определены на укрупненную единицу измерения (1м³ строительного объема, 1 т оборудования, 1м² площади, 1 км или 1 м длины и т п)

При определении стоимости строительных работ в объектных расчетах стоимости делаются необходимые сопоставления данных намечаемого к строительству объекта с характеристиками зданий, сооружений, видов работ, учтенных в укрупненных показателях.

Одновременно выполняется приведение к уровню сметных цен района намечаемого строительства. Стоимость монтажа оборудования определяется на основе показателей, приведенных в укрупненных нормативах. Стоимость оборудования определяется на основе данных объектов-аналогов.

При отсутствии аналогов для впервые применяемой технологии производства стоимость основного технологического оборудования определяется в индивидуальном порядке. Стоимость вспомогательного оборудования исчисляется также укрупненно: по показателям на единицу мощности производства или в процентах к стоимости основного оборудования. Стоимость технологических трубопроводов, силового электрооборудования, пароснабжения, КИП и автоматики и других аналогичных систем может определяться на основе показателей на единицу мощности или производительности технологической линии. Приведенные в укрупненных показателях единичные показатели могут корректироваться с учетом увеличения производительности оборудования или в связи с другими факторами.

4.4. За итогом каждого расчета стоимости и в целом сводного расчета стоимости строительства к обоснованиям инвестиций (на полное развитие предприятия, здания или сооружения) включаются соответствующие средства (в том числе НДС) согласно положениям, приведенным в п 3.5 10.

5. ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ ДОГОВОРНЫХ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНУЮ ПРОДУКЦИЮ

5.1. Определение стоимости строительной продукции осуществляется инвестором (заказчиком) и подрядчиком в процессе заключения договора подряда (контракта) на строительство или капитальный ремонт предприятий, зданий и сооружений.

В ходе определения стоимости рекомендуется составлять·

при разработке предпроектной или проектно-сметной документации по заказу инвесторов — **инвесторские сметы (расчеты, калькуляции издержек)**;

при подготовке заключаемого договора, в том числе при подрядных торгах на основании передаваемой инвестором **тендерной документации, — расчеты (сметы, калькуляции издержек производства) подрядчика.**

Сметы (расчеты) инвестора и подрядчика могут составляться различными методами, выбор которых осуществляется в каждом конкретном случае в зависимости от договорных отношений, общей экономической ситуации, условий тендера.

Расчеты (сметы, калькуляции издержек производства) подрядчика рекомендуется составлять в текущем (прогнозном) уровне с использованием согласованных данных об объемах работ и потребности в ресурсах, содержащихся

в документах инвестора При этом учитываются экономические связи и цены, сложившиеся для данной подрядной организации.

5.2. На основе текущего (прогнозного) уровня стоимости, определенного в составе сметной документации, заказчики и подрядчики формируют договорные цены на строительную продукцию. Договорные цены могут быть **открытыми**, т.е. уточняемыми в соответствии с условиями договора (контракта) в ходе строительства, или **твердыми (окончательными)**.

5.3. Формирование договорных цен на строительную продукцию, как правило, реализуется на конкурсной основе через проведение подрядных торгов.

Проведение подрядных торгов по вновь начинаемым объектам для федеральных государственных нужд является обязательным и производится в порядке, установленном «Положением о подрядных торгах в Российской Федерации», утвержденным распоряжением Госкомимущества России и Госстроя России от 13.04.93 № 660-р/18-7, с последующими изменениями и дополнениями.

При проведении подрядных торгов договорная цена стройки (части ее) устанавливается после оценки и сопоставления предложений, представленных подрядчиками, а в случаях, когда торги не проводятся, — на основании согласования ее между заказчиком и подрядчиком.

На основании совместного решения оформляется **протокол согласования (ведомость) договорной цены** на строительную продукцию, являющийся неотъемлемой частью договора подряда. Рекомендуемая форма № 7 документа приведена в прил. 3.

Принятая заказчиком и подрядчиком договорная цена на строительную продукцию может быть пересмотрена по согласованию сторон.

5.4. Договорные цены на строительную продукцию рекомендуется формировать по стройкам в целом с распределением по объектам и комплексам субподрядных работ, а при необходимости — и по пусковым комплексам.

5.5. После установления договорной цены на строительную продукцию и уточнения стоимости оборудования при необходимости заказчиком вносятся коррективы в инвесторскую смету с целью установления общего размера средств для осуществления строительства.

5.6. За итогом договорной цены на строительную продукцию показывается отдельной строкой сумма НДС.

6. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ЗА ВЫПОЛНЕННЫЕ РАБОТЫ

6.1 Порядок и сроки приемки выполненных работ, расчетов за них в процессе строительства устанавливаются договором подряда (контрактом)

6.2. Расчеты за выполненные строительно-монтажные и ремонтно-строительные работы могут осуществляться по конструктивным элементам (проценту технической готовности этих элементов), по отдельным, оговоренным договором этапам или после завершения всех работ по договору (контракту), в том числе и «под ключ».

7. ПОРЯДОК ЭКСПЕРТИЗЫ И УТВЕРЖДЕНИЯ ПРОЕКТНО-СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

7.1. Градостроительная документация, обоснования инвестиций и проекты на строительство, реконструкцию, расширение и техническое перевооружение предприятий, зданий и сооружений в Российской Федерации независимо от источников финансирования, форм собственности и принадлежности до их утверждения подлежат государственной экспертизе в Главном управлении государственной вневедомственной экспертизы при Госстрое России (Главгосэкспертизе России), организациях государственной вневедомственной экспертизы в республиках в составе Российской Федерации, краях, областях, автономных образованиях, городах Москве и Санкт-Петербурге, отраслевых экспертных подразделениях министерств Российской Федерации и других федеральных органов исполнительной власти, а также в других специально уполномоченных на то государственных органах.

Сметная документация подлежит государственной экспертизе и утверждению в составе проектов строительства.

7.2. Экспертиза сметной документации осуществляется в соответствии с «Порядком проведения государственной экспертизы градостроительной документации и проектов строительства в Российской Федерации», утвержденным постановлением Госстроя России от 29.10.93 № 18-41, с последующими изменениями и дополнениями.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ТЕРМИНОЛОГИЧЕСКИЙ СЛОВАРЬ ОСНОВНЫХ ПОНЯТИЙ, ДЕЙСТВУЮЩИХ В СИСТЕМЕ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ И СМЕТНОГО НОРМИРОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ В УСЛОВИЯХ РАЗВИТИЯ РЫНОЧНЫХ ОТНОШЕНИЙ

1. **Сметно-нормативная база системы ценообразования и сметного нормирования в строительстве** — совокупность правовых и нормативных документов, устанавливающих порядок определения стоимости строительства.

2. **Базисный уровень стоимости** — уровень стоимости, определяемый на основе сметных цен, зафиксированных на конкретную дату Базисный уровень сметной стоимости предназначен для сопоставления результатов инвестиционной деятельности в разные периоды времени, экономического анализа и определения стоимости в текущих ценах.

3. **Текущий уровень стоимости** — уровень стоимости, определяемый на основе цен, действующих на момент определения стоимости.

4. **Прогнозный уровень стоимости** — уровень стоимости, определяемый на основе цен, которые прогнозируются на будущий период, когда намечается осуществлять расчеты за строительную продукцию

5. **Индексы** изменения стоимости (цен, затрат) в строительстве — это отношения текущих (прогнозных) стоимостных показателей к базисным на сопоставимые по номенклатуре и структуре ресурсы, наборы ресурсов или ресурсно-технологические модели строительной продукции, а также ее отдельных калькуляционных составляющих

6. **Договорная цена на строительную продукцию** (выполнение подрядных работ или оказание услуг) — это цена, устанавливаемая заказчиком и подрядчиком при заключении договора подряда (контракта) на капитальное строительство или капитальный ремонт зданий и сооружений, в том числе по результатам проведения подрядных торгов.

Договорная цена формируется с учетом спроса и предложений на строительную продукцию, складывающихся условий на рынке труда, конъюнктуры стоимости материалов, применяемых машин и оборудования, а также обеспечения прибыли подрядной организации для расширенного воспроизводства

7. **Твердая договорная цена** — цена, зафиксированная на определенном уровне и привязанная к конкретному сроку, указанному в договоре подряда (контракте). При отсутствии в договоре (контракте) фиксированной даты за нее принимается дата подписания договора (контракта)

8. **Строительство «под ключ»** — возведение и ввод в эксплуатацию полностью готового объекта.

9. **Региональные центры по ценообразованию в строительстве (РЦЦС)** — организации, созданные на территориях субъектов Российской Федерации для реализации государственной политики ценообразования в строительстве. Задачи и функции РЦЦС регламентированы Положением о региональном центре, утвержденным постановлением Госстроя России от 12.05.99 № 34.

10 **Межрегиональный центр по ценообразованию в строительстве и промышленности строительных материалов (МЦЦС) Госстроя России** — государственное учреждение, осуществляющее координацию деятельности РЦЦС.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ПЕРЕЧЕНЬ ДЕЙСТВУЮЩИХ НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧЕСКИХ ДОКУМЕНТОВ ГОССТРОЯ (МИНСТРОЯ) РОССИИ, НА ОСНОВАНИИ КОТОРЫХ ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Методические рекомендации по определению величины сметной прибыли при формировании свободных цен на строительную продукцию (письмо Минстроя России от 30 10.92 № БФ-906/12)

2. Методические рекомендации по расчету величины накладных расходов при определении стоимости строительной продукции с изменениями и дополнениями к ним (письма Минстроя России от 30 10.92 № БФ-907/12 и от 13 11 96 № ВБ-26/12-368).

3 Методические рекомендации по составлению сметных расчетов (смет) на строительные и монтажные работы ресурсным методом (письмо Минстроя России от 10.11.92 № БФ-926/12)

4 Методические рекомендации по использованию текущих и прогнозных индексов стоимости при составлении сметной документации, определении свободных (договорных) цен на строительную продукцию и расчетах за выполненные работы (письмо Госстроя России от 31 05.93 № 12-133).

5 Методические рекомендации по определению сметной стоимости строительства на базе показателей на отдельные виды работ

(ПВР) (письмо Госстроя России от 04 06.93 № 12-146).

6. Методические рекомендации о порядке применения нормативов накладных расходов в строительстве (письмо Госстроя России от 18.10.93 № 12-248).

7. Основные положения (концепция) ценообразования и сметного нормирования в строительстве в условиях развития рыночных отношений (письмо Госстроя России от 22.10.93 № БЕ-19-21/12).

8. Методические рекомендации по формированию укрупненных показателей базовой стоимости на виды работ и порядку их применения для составления инвесторских смет и предложений подрядчика (УПБС ВР) (письмо Госстроя России от 05.11.93 № 12-275).

9. Методические рекомендации по формированию и использованию укрупненных показателей базисной стоимости (УПБС) для объектов жилищно-гражданского назначения (письмо Госстроя России от 29.12.93 № 12-346).

10. Методические рекомендации по формированию и использованию укрупненных показателей базисной стоимости (УПБС) строительства зданий и сооружений производственного назначения (письмо Госстроя России от 29.12.93 № 12-347).

11 Методические рекомендации по порядку составления смет на пусконаладочные работы на вводимых в эксплуатацию предприятиях, зданиях и сооружениях (письмо Госстроя России от 24.02.94 № 12-29).

12. Свод правил по определению стоимости строительства в составе предпроектной и проектно-сметной документации (СП 81-01-94) (письмо Минстроя России от 29.12.94 № ВБ-12-276).

13. Методическое пособие по расчету затрат на службу заказчика-застройщика (письмо Минстроя России от 13.12.95 № ВБ-29/12-347).

14. Методические рекомендации по расчету индексов цен на строительную продукцию для подрядных строительно-монтажных организаций (письмо Минстроя России от 13.11.96 № ВБ-26/12-367).

15. О нормативах затрат на службу заказчика-застройщика, осуществляющего строительство за счет средств федерального бюджета (постановление Минстроя России от 11.03.97 № 18-14, постановление Госстроя России от 17.02.99 № 7).

16. Методическое пособие по определению сметной стоимости капитального ремонта жилых домов, объектов коммунального и социально-культурного назначения (письмо Госстроя России от 12.11.97 № ВБ-20-254/12).

17. Методические указания о порядке разработки государственных элементных сметных норм на строительные, монтажные, специальные строительные и пусконаладочные работы (постановление Госстроя России от 24.04.98 № 18-40).

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Форма № 1

Заказчик _____

(наименование организации)

«Утвержден» « » _____ 19 ___ г.

Сводный сметный расчет в сумме _____ тыс. руб.

В том числе возвратных сумм _____ тыс. руб.

_____

(ссылка на документ об утверждении)

«___» _____ 19 __ г.

СВОДНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

_____

(наименование стройки)

Составлен в ценах по состоянию на _____ 19___ г. _____

тыс.руб.

№ п п	Номера сметных расчетов и смет	Наименование глав,объектов, работ и затрат	Сметная стоимость				Общая сметная стоимость
			строительных работ	монтажных работ	оборудования, мебели и инвентаря	прочих затрат	
1	2	3	4	5	6	7	8

Руководитель
проектной организации _____

[подпись (инициалы, фамилия)]

Главный инженер
проекта _____

[подпись (инициалы, фамилия)]

Начальник _____ отдела _____

(наименование) *[подпись (инициалы, фамилия)]*

Заказчик _____

[должность, подпись (инициалы, фамилия)]

Форма № 2

Заказчик _____

(наименование организации)

«Утверждена» «___ »_____ 19___ г

Сводка затрат в сумме _____ тыс. руб

В том числе возвратных сумм _____тыс. руб.

_____

(ссылка на документ об утверждении)

«____»_____ 19 ___ г.

СВОДКА ЗАТРАТ

_____

(наименование стройки)

Составлена в ценах по состоянию на_____ 19____ г.

тыс. руб.

№ п.п	Наименование затрат	Объекты производственного назначения	Объекты жилищно-гражданского назначения	Всего
1	2	3	4	5
1	Сметная стоимость:			
1 1	строительных и монтажных работ			
1.2	оборудования, мебели и инвентаря			
1 3	прочих затрат			
2	Общая сметная стоимость в том числе			
2 1	возвратных сумм			
2 2	НДС			

Руководитель
проектной организации _____

[подпись (инициалы, фамилия)]

Главный инженер проекта _____

[подпись (инициалы, фамилия)]

Начальник _____ отдела _____

(наименование) *[подпись (инициалы, фамилия)]*

Заказчик _____

[должность, подпись (инициалы, фамилия)]

Форма № 3

_____

(наименование стройки)

ОБЪЕКТНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № _____
(объектная смета)

на строительство _____

(наименование объекта)

Сметная стоимость _____ тыс. руб.

Средства на оплату труда _____ тыс. руб.

Расчетный измеритель единичной стоимости _____

Составлен(а) в ценах по состоянию на _____ 19 ___ г.

№ п. п	Номера сметных расчетов (смет)	Наименование работ и затрат	Сметная стоимость, тыс. руб					Средства на оплату труда, тыс. руб.	Показатели единичной стоимости
			строительных работ	монтажных работ	оборудования, мебели, инвентаря	прочих затрат	всего		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Главный инженер проекта _____
[подпись (инициалы, фамилия)]

Начальник _____ отдела _____
(наименование) *[подпись (инициалы, фамилия)]*

Составил _____
[должность, подпись (инициалы, фамилия)]

Проверил _____
[должность, подпись (инициалы, фамилия)]

Форма № 4

_____

(наименование стройки)

ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № _____
(локальная смета)

на _____

(наименование работ и затрат, наименование объекта)

Основание: чертежи № _____

Сметная стоимость _____ тыс руб.

Средства на оплату труда _____ тыс. руб.

Составлен(а) в текущих (прогнозных) ценах по состоянию на _____ 19____ г.

№ п п	Шифр, номера нормативов и коды ресурсов	Наименование работ и затрат, характеристика оборудования и его масса, расход ресурсов на единицу измерения	Единица измерения	Количество единиц по проектным данным	Сметная стоимость, руб			
					в базисных ценах		в текущих (прогнозных) ценах	
					на единицу измерения	общая	на единицу измерения	общая
1	2	3	4	5	6	7	8	9

Составил _____

[должность, подпись (инициалы, фамилия)]

Проверил _____

[должность, подпись (инициалы, фамилия)]

Форма № 5

_____

(наименование стройки)

ЛОКАЛЬНАЯ РЕСУРСНАЯ ВЕДОМОСТЬ № _____

на _____

(наименование работ и затрат, наименование объекта)

Основание: чертежи № _____

№ п п	Шифр, номера нормативов и коды ресурсов	Наименование работ и затрат, характеристика оборудования и его масса	Единица измерения	Количество	
				на единицу измерения	общая
1	2	3	4	5	6

Составил _____

[должность, подпись (инициалы, фамилия)]

Проверил _____

[должность, подпись (инициалы, фамилия)]

Форма № 6

_____

(наименование стройки)

ВЕДОМОСТЬ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ, ВХОДЯЩИХ В ПУСКОВОЙ КОМПЛЕКС

тыс руб.

Наименование объектов (зданий и сооружений) и затрат, включенных в пусковой комплекс	Полная сметная стоимость объектов и затрат по объекту				Сметная стоимость объектов и затрат, включенных в пусковой комплекс			
	всего	в том числе			всего	в том числе		
		строительно-монтажных работ	оборудования	прочих затрат		строительно-монтажных работ	оборудования	прочих затрат
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Всего В том числе по объектам пускового комплекса (наименование объектов) Итого Средства, предусмотренные в главах 1,8—12 сводного сметного расчета . . . . Резерв средств на непредвиденные работы и затраты								

Главный инженер проекта _____

[подпись (инициалы, фамилия)]

Форма № 7

Заказчик _____
(наименование организации)

Подрядчик _____
(наименование организации)

Составлен(а) на основе _____
(ссылка на сметную или иную документацию)

и является приложением к договору подряда от _____ 19 __ г. № _____

на _____
(наименование строительной продукции и стройки)

ПРОТОКОЛ СОГЛАСОВАНИЯ (ВЕДОМОСТЬ) ДОГОВОРНОЙ ЦЕНЫ

на _____
(наименование строительной продукции)

тыс. руб.

№ п п	Номера сметных расчетов (смет) или иных документов	Наименование объектов, работ и затрат	Стоимость, включаемая в договорную цену				Всего договорная цена на строительную продукцию
			подрядных работ, в том числе			других затрат и работ по договору	
			строительных	монтажных	прочих затрат		
1	2	3	4	5	6	7	8

Руководитель предприятия (организации) Заказчика

_____
[подпись (инициалы, фамилия)]

Руководитель подрядной строительно-монтажной организации

_____
[подпись (инициалы, фамилия)]

Форма № 8

(наименование стройки)

ВЕДОМОСТЬ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ И РАБОТ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ ПРИРОДНОЙ СРЕДЫ

Наименование объектов и работ	Номера объектных (локальных) смет и расчетов	Сметная стоимость, тыс руб							
		Использование твердых отходов промышленного производства	Охрана и рациональное использование водных ресурсов	Охрана атмосферного воздуха	Охрана и рациональное использование земель (кроме мелиорации)	Охраняемые территории, флора и фауна	Охрана недр и рациональное использование минеральных ресурсов	Другие мероприятия (устранение шумов, вибраций)	Всего по гр 3-9
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Итого по отдельным объектам (наименование объектов)									
Строительно-монтажные работы									
Оборудование									
. . .									
Средства, предусмотренные в главах 1,8 — 12 сводного сметного расчета									
. . . .									
Резерв средств на непредвиденные работы и затраты									
. .									
Всего по пусковому комплексу или по стройке в целом. строительно-монтажных работ оборудования									

Главный инженер проекта _____

[подпись (инициалы, фамилия)]

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА СРЕДСТВ НА ОПЛАТУ ТРУДА РАБОЧИХ

Для определения размера средств на оплату труда рабочих в сметах и договорных ценах на строительство может использоваться один из следующих способов:

1. При применении ресурсного метода, когда в процессе составления локальных сметных расчетов (смет) размер средств на оплату труда рабочих в текущем (прогнозном) уровне цен определяется на основе показателей трудоемкости работ, выраженных в чел.-ч, используется следующая формула:

$$З = Т\frac{З^{мес}_{факт}}{t}, \qquad (1)$$

где З — расчетная величина средств на оплату труда рабочих в текущем (прогнозном) уровне цен по объекту (части его), учитываемая в составе прямых затрат локального ресурсного сметного расчета (сметы), руб. или тыс руб.;

Т — трудоемкость работ (затраты труда рабочих-строителей и механизаторов), которая определяется по нормам, применяемым в подрядной организации, по объекту (его части), чел -ч;

$З^{мес}_{факт}$ — фактическая (на момент расчета), по данным статистической отчетности, или прогнозируемая (договорная) на будущий период среднемесячная оплата труда одного рабочего (строителя и механизатора) в подрядной организации, по составу соответствующая «Типовым методическим рекомендациям по планированию и учету себестоимости строительных работ», утвержденным Минстроем России 04.12.95 № БЕ-11-260/7, руб. или тыс. руб;

t — среднемесячное количество часов, фактически отработанное одним рабочим в конкретной организации, не превышающее нормативной величины, устанавливаемой Минтрудом России, ч/мес

2 При применении методов составления метной документации, когда расчет производится на основе сметной величины заработной платы, учтенной в действующей нормативной базе, для определения размера средств на оплату труда рабочих в составе прямых затрат может быть применена следующая формула:

$$З = (З_с + З_м) \times И_{от}, \qquad (2)$$

где $З_с$ и $З_м$ — суммарная по объекту (части его) величина оплаты труда соответственно рабочих-строителей и механизаторов в уровне сметных норм и цен, введенных в действие с 01.01.91 (или с 01.01.84 с повышающим коэффициентом 1,25), руб. или тыс. руб.;

$И_{от}$ — индекс текущего (прогнозного) уровня средств на оплату труда в строительстве, который определяется как отношение среднемесячной фактической заработной платы одного рабочего $З_{мес/факт}$ к месячной тарифной ставке рабочего среднего разряда, учтенной в сметно-нормативной базе, действовавшей на 01.01.91.

Примечание — Средства на покрытие дополнительных затрат, входящих в фонд оплаты труда и уточненных индексом $И_{от}$ при расчете по методу 2, а также в составе $З_{факт}$ по методу 1, в гл 9 «Прочие работы и затраты» сводного сметного расчета не включаются

3. При применении метода определения в составе прямых затрат размера средств на оплату труда рабочих по видам и комплексам работ, конструктивным элементам и объекту в целом на основе тарифных ставок, устанавливаемых отраслевыми тарифными соглашениями по строительству и промышленности строительных материалов, может применяться следующая формула:

$$З = Т\frac{С_1 К_т (1 + К_i) К_р К_п + ПВ}{t_р}, \qquad (3)$$

где Т — затраты труда рабочих на выполнение конкретных объемов работ по их видам, комплексам, конструктивным элементам или по объекту в целом, чел.-ч;

$t_р$ — расчетное число часов работы одного рабочего в месяц (не менее фактического и не более нормативного), чел/мес,

$С_1$ — месячная тарифная ставка рабочего 1-го разряда при работе в нормальных условиях труда, предусмотренная в отраслевых тарифных соглашениях, руб.;

$К_т$ — тарифный коэффициент соответствующего разряда работ, принимаемый по действующей тарифной сетке;

$К_р$ — районный коэффициент к заработной плате, устанавливаемый директивными органами;

$К_п$ — коэффициент, учитывающий премиальные выплаты, производимые по действующим в организации системам и формам премирования, определяемый по сложившемуся уровню и принимаемый в договоре подряда по соглашению сторон,

ПВ — прочие выплаты, производимые за счет средств на оплату труда, включаемых в прямые затраты в соответствии с «Типовыми методическими рекомендациями по планированию и учету себестоимости строительных работ» (от 04 12 95 № БЕ-11-260/7), руб/мес;

$К_i$ — коэффициенты, учитывающие доплаты и надбавки к тарифным ставкам и окладам за работу с тяжелыми и вредными, особо тяжелыми и особо вредными условиями труда (0,12 и 0,24 соответственно), на работах по реконструкции, техническому перевооружению, капитальному ремонту, ликвидации последствий аварий и стихийных бедствий (от 0,10 до 0,25); за разъездной и подвижной характер работ (0,15 — 0,20 и 0,30 — 0,40 соответственно), надбавки за профмастерство, расширение зон обслуживания, выполнение особо важных заданий (0,16 — 0,24) и другие.

Примечания:

1 Коэффициент $К_р$ не применяется в случаях, когда тарифные ставки и оклады в организации установлены с учетом районного коэффициента

2 Коэффициент, учитывающий премиальные выплаты $К_п$, и размер прочих выплат ПВ могут определяться в зависимости от удельного веса в оплате труда рабочих на основе отчетных данных

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ 1 МАШ.-Ч ЭКСПЛУАТАЦИИ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАШИН

Стоимость 1 маш.-ч эксплуатации строительных машин определяется по следующей формуле

$$С_{маш} = А + З + Б + Э + С + Г + Р + П, \quad (1)$$

где $С_{маш}$ — размер 1 маш.-ч эксплуатации строительной машины, руб.;

А — размер постоянных эксплуатационных затрат — нормативные амортизационные отчисления на полное восстановление машин, руб/маш.-ч;

З — размер оплаты труда рабочих, управляющих строительными машинами, руб/маш -ч;

Б — размер затрат на замену быстроизнашивающихся частей, руб/маш.-ч;

Э — размер затрат энергоносителей, руб/маш.-ч;

С — размер затрат смазочных материалов, руб/маш.-ч;

Г — размер затрат гидравлической жидкости, руб/маш.-ч;

Р — размер затрат на все виды ремонтов машин, их техническое обслуживание и диагностирование, руб/маш.-ч,

П — размер затрат на перебазирование машин с одной стройплощадки (базы механизации) на другую строительную площадку, руб/маш.-ч.

1. Размер постоянных эксплуатационных затрат, амортизационные отчисления на полное восстановление машин определяются по формуле

$$А = \frac{ЦН_а}{100Т}, \quad (2)$$

где Ц — балансовая (инвентарно-рас-

четная) стоимость машины, руб.;

$Н_а$ — годовая норма амортизационных отчислений на полное восстановление по данному виду строительных машин, %/год;

Т — нормативный годовой режим эксплуатации машин, маш -ч/год.

2. Размер оплаты труда звена (команды) рабочих, управляющих машинами, определяется по ее фактическому (прогнозируемому) уровню *или по применяемым в организации* тарифным ставкам соответствующих разрядов с учетом доплат, надбавок, премий и других выплат, предусмотренных «Типовыми методическими рекомендациями по планированию и учету себестоимости строительных работ», утвержденными Минстроем России 04.12.95 № БЕ-11-260/7.

Состав звена и тарифные разряды рабочих определяются согласно руководствам по эксплуатации машин с учетом Единого тарифно-квалификационного справочника работ и профессий рабочих (ЕТКС).

3 Размер затрат на замену быстроизнашивающихся частей определяется по формуле

$$Б = \frac{Ц_ч}{Т_ч}, \qquad (3)$$

где $Ц_ч$ — средневзвешенная свободная (рыночная) цена быстроизнашивающихся частей или их комплекта на машину, руб.;

$Т_ч$ — средневзвешенный нормативный ресурс быстроизнашивающихся частей или их комплекта на машину, маш.-ч.

4. Размеры затрат на энергоносители, смазочные материалы и гидравлическую жидкость определяются путем умножения действующих текущих сметных цен на нормы их расхода.

Нормы расхода указанных материалов принимаются по действующим руководствам, паспортным данным или расчетным путем.

5. Размеры затрат на ремонт и техническое обслуживание машин данного вида, типа или типоразмерной группы определяются по формуле

$$Р = \frac{ЦН_р}{100Т}, \qquad (4)$$

где Ц, Т — показатели, определяемые в порядке, изложенном выше;

$Н_р$ — норма годовых затрат на ремонт и техническое обслуживание машин, %/год. Этот нормативный показатель определяется по формуле

$$Н_р = \frac{З_р}{Б_с}100, \qquad (5)$$

где $З_р$ — величина среднегодовых затрат на все виды ремонтов и техни-ческое обслуживание машин данного вида, типа или типоразмерной группы, руб.;

$Б_с$ — среднегодовая балансовая стоимость машин данного вида, типа или типоразмерной группы, руб.

6. При разработке нормативов на перебазирование машин, на которые эти нормативы отсутствуют в Сборнике сметных норм и расценок на эксплуатацию строительных машин (СНиП 4.03-91), при корректировке нормативов, приводимых в указанном Сборнике, по местным условиям строительства, а также при разработке индивидуальных сметных норм и расценок на эксплуатацию строительных машин учитываются дополнительные условия выполнения работ по перебазированию:

способ перебазирования — своим ходом, на буксире, на трейлере (с демонтажом и без демонтажа машины);

расстояние (время) перебазирования, включая затраты на монтаж, демонтаж, погрузку, разгрузку и перевозку машины;

состав автотранспортных средств — количество и марка тягачей, прицепов, машин сопровождения;

вид и типоразмерная группа крана, применяемого на монтаже, демонтаже, погрузке и разгрузке машины;

количественный и квалификационный состав звена рабочих, занятых на работах по перебазированию машин, без учета машиниста машины, подлежащей перебазированию.

Примечание — В норме годовых затрат на ремонт и техническое обсслуживание машин $Н_р$ и соответственно в величине среднегодовых затрат $З_р$ учитываются также накладные расходы базы механизации, у которой на балансе числится техника

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

ПЕРЕЧЕНЬ СТАТЕЙ ЗАТРАТ НАКЛАДНЫХ РАСХОДОВ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

I. Административно-хозяйственные расходы

1. Расходы на оплату труда административно-хозяйственного персонала:

работников аппарата управления (руководителей, специалистов и других работников, относящихся к служащим);

линейного персонала· старших производителей работ (начальников участков), производителей работ, мастеров строительных участков, участковых механиков;

рабочих, осуществляющих хозяйственное обслуживание работников аппарата управления (телефонистов, телеграфистов, радиооператоров, операторов связи, операторов электронно-вычислительных машин, дворников, уборщиц, гардеробщиков, курьеров).

2 Отчисления на социальные нужды (обязательные отчисления по установленным законодательством нормам· на государственное социальное и медицинское страхование, пенсионное обеспечение и в государственный фонд занятости населения) от расходов на оплату труда работников административно-хозяйственного персонала

3 Почтово-телеграфные расходы, расходы на содержание и эксплуатацию телефонных станций, коммутаторов, телетайпов, установок диспетчерской, радио- и других видов связи, используемых для управления и числящихся на балансе организации, расходы на аренду указанных средств связи или на оплату соответствующих услуг, предоставляемых другими организациями.

4 Расходы на содержание и эксплуатацию вычислительной техники, которая используется для управления и числится на балансе организации, а также расходы на оплату соответствующих работ, выполняемых по договорам вычислительными центрами, машиносчетными станциями и бюро, не состоящими на балансе строительной организации.

5. Расходы на типографские работы, на содержание и эксплуатацию машинописной и другой оргтехники.

6. Расходы на содержание и эксплуатацию зданий, сооружений, помещений, занимаемых и используемых административно-хозяйственным персоналом (отопление, освещение, энергоснабжение, водоснабжение, канализация и содержание в чистоте), а также расходы, связанные с платой за землю.

7. Расходы на приобретение канцелярских принадлежностей, бланков учета, отчетности и других документов, периодических изданий, необходимых для производства и управления им, на приобретение технической литературы, переплетные работы.

8. Расходы на проведение всех видов ремонта (отчисления в ремонтный фонд или резерв на ремонт) основных фондов, используемых административно-хозяйственным персоналом.

9. Расходы, связанные со служебными разъездами работников административно-хозяйственного персонала в пределах пункта нахождения организации.

10. Расходы на содержание и эксплуатацию служебного легкового автотранспорта, числящегося на балансе строительной организации и обслуживающего работников аппарата управления этой организации, включая

оплату труда (с отчислениями на социальные нужды) работников, обслуживающих легковой автотранспорт;

стоимость горючего, смазочных и других материалов, износа и ремонта автомобильной резины, технического обслуживания автотранспорта;

расходы на содержание гаражей (энергоснабжение, водоснабжение, канализация и т.п.), арендную плату за гаражи и места стоянки автомобилей, амортизационные отчисления (износ) и расходы на все виды ремонта (отчисления в ремонтный фонд или резерв на ремонт) автомобилей и зданий гаражей.

11. Расходы на наем служебных легковых автомобилей.

12. Затраты на компенсацию работникам административно-хозяйственного персонала строительной организации, производственная деятельность которых связана с необходимостью систематических служебных поездок, расходов по использованию для этих целей личного легкового транспорта.

13. Расходы, связанные с оплатой затрат по переезду работников административно-хозяйственного персонала, включая работников, обслуживающих служебный легковой автотранспорт, и оплатой им подъемных в соответствии с действующим законодательством о компенсациях и гарантиях при переводе, приеме вновь и направлении на работу в другие местности.

14. Расходы на служебные командировки, связанные с производственной деятельностью административно-хозяйственного персонала, включая работников, обслуживающих служебный легковой автотранспорт, исходя из норм, установленных законодательством

15. Отчисления, производимые структурными подразделениями, не являющимися юридическими лицами, на содержание аппарата управления строительной организации.

16 Амортизационные отчисления (арендная плата) по основным фондам, предназначенным для обслуживания аппарата управления, износ и ремонт быстроизнашивающегося инвентаря и других малоценных предметов административно-управленческого назначения.

17. Представительские расходы, связанные с коммерческой деятельностью организации, и расходы по проведению заседаний совета (правления) организации и ревизионной комиссии организации.

18 Оплата консультационных, информационных и аудиторских услуг.

19. Оплата услуг банка.

20. Другие административно-хозяйственные расходы (оплата услуг, осуществляемых сторонними организациями по управлению производством в тех случаях, когда штатным расписанием строительной организации не предусмотрены те или иные функциональные службы, и т.п.)

II. Расходы на обслуживание работников строительства

1. Затраты, связанные с подготовкой и переподготовкой кадров.

2. Отчисления на социальные нужды от расходов на оплату труда рабочих, занятых на строительных работах, а также эксплуатации строительных машин и механизмов и на некапитальных работах, производимых за счет накладных расходов.

3. Расходы по обеспечению санитарно-гигиенических и бытовых условий:

амортизационные отчисления (или арендная плата), затраты на проведение всех видов ремонта (отчисления в ремонтный фонд или резерв на ремонт) и на перемещение сборно-разборных и передвижных зданий санитарно-бытового назначения;

содержание санитарно-бытовых помещений: на оплату труда (с отчислениями на социальные нужды) уборщиц, дежурных слесарей, электриков и других категорий обслуживающего персонала, расходы на отопление, водоснабжение, канализацию, освещение, а также стоимость предметов гигиены, предусмотренных табелем для душевых и умывальников;

содержание помещений и инвентаря, предоставляемых бесплатно как медицинским учреждениям для организации медпунктов непосредственно на строительной площадке или на территории строительной организации, так и предприятиям общественного питания (как состоящим, так и не состоящим на балансе строительной организации), обслуживающим трудовой коллектив, включая амортизационные отчисления (арендную плату), затраты на все виды ремонта (отчисления в ремонтный фонд или резерв на ремонт), расходы на освещение, отопление, водоснабжение, канализацию, электроснабжение, на топливо для приготовления пищи, а также расходы по доставке пищи на рабочее место;

затраты на оплату услуг сторонних организаций по обеспечению работников строительной организации столовыми, буфетами, медпунктами, санитарно-бытовыми помещениями или долевое участие по их содержанию.

4. Расходы на охрану труда и технику безопасности:

износ и расходы по ремонту и стирке бесплатно выдаваемых спецодежды и защитных приспособлений;

стоимость бесплатно выдаваемых в предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях нейтрализующих веществ, жиров, молока и др.;

затраты, связанные с приобретением аптечек и медикаментов;

затраты на приобретение необходимых справочников, плакатов и диапозитивов по технике безопасности, предупреждению несчастных случаев и заболеваний на строительстве, а также улучшению условий труда;

затраты по обучению рабочих безопасным методам работы и на оборудование кабинетов по технике безопасности;

прочие расходы, предусмотренные номенклатурой мероприятий по охране труда и техники безопасности, кроме расходов, имеющих характер капитальных вложений.

III. Расходы на организацию работ на строительных площадках

1. Износ и расходы по ремонту малоценных и быстроизнашивающихся инструментов и производственного инвентаря, используемых в производстве строительных работ и не относящихся к основным фондам.

2. Износ и расходы, связанные с ремонтом, содержанием и разборкой временных (нетитульных) сооружений, приспособлений и устройств, к которым относятся:

приобъектные конторы и кладовые прорабов и мастеров;

складские помещения и навесы при объекте строительства;

душевые, кубовые, неканализированные уборные и помещения для обогрева рабочих;

настилы, стремянки, лестницы, переходные мостики, ходовые доски, обноски при разбивке здания;

сооружения, приспособления и устройства по технике безопасности,

леса и подмости, не предусмотренные в сметных нормах на строительные работы или в нормативах на монтаж оборудования, наружные подвесные люльки, заборы и ограждения, необходимые для производства работ, предохранительные козырьки, укрытия при производстве буровзрывных работ;

временные разводки от магистральных и разводящих сетей электроэнергии, воды, пара, газа и воздуха в пределах рабочей зоны (территории в пределах до 25 м от периметров зданий или осей линейных сооружений);

расходы, связанные с приспособлением строящихся и существующих на строительных площадках зданий вместо строительства указанных выше временных (нетитульных) зданий и сооружений.

3. Содержание пожарной и сторожевой охраны.

расходы на оплату труда (с отчислениями на социальные нужды) работников ведомственной охраны, включая военизированную, сторожевую и профессиональную пожарную охрану, в тех случаях, когда организации в установленном порядке предоставлено право иметь ведомственную охрану;

канцелярские, почтово-телеграфные и другие расходы на содержание ведомственной охраны,

расходы на оплату вневедомственной охраны, предоставляемой органами внутренних дел, пожарной охраны, осуществляемой органами внутренних дел, а также охраны, предоставляемой в порядке оказания услуг другими предприятиями и организациями;

расходы на содержание и износ противопожарного инвентаря, оборудования и спецодежды;

амортизационные отчисления, расходы на проведение всех видов ремонта (отчисления в ремонтный фонд или резерв на ремонт) и содержание караульных помещений и пожарных депо (гаражей), включая оплату труда (с отчислениями на социальные нужды) уборщиц и других рабочих, обслуживающих эти помещения.

4. Расходы по нормативным работам: оплата проектно-технологическим трестам по организации и технической помощи строительству (оргтехстрой) и нормативно-исследовательским станциям за выполненные работы по распространению и внедрению передовых методов организации труда, нормированию труда и изданию нормативно-технической литературы о передовом опыте в строительстве.

5 Расходы, связанные с изобретательством и рационализаторством, включая:

расходы на проведение опытно-экспериментальных работ, изготовление и испытание моделей и образцов по изобретениям и рационализаторским предложениям;

расходы по организации выставок и смотров, конкурсов и других мероприятий по изобретательству и рационализации,

выплаты вознаграждений авторам изобретений и рационализаторских предложений,

выплаты премий за содействие по внедрению изобретений и рационализаторских предложений;

другие расходы.

6 Расходы по геодезическим работам, осуществляемым при производстве строительных работ. По этой статье учитываются расходы на оплату труда (с отчислениями на социальные нужды) работников, занятых на геодезических работах, стоимость материалов, амортизационные отчисления, износ, расходы на все виды ремонта (отчисления в ремонтный фонд или резерв на ремонт) и на перемещение геодезического оборудования, инструментов и приборов, транспортные и другие расходы по геодезическим работам, включая приемку от проектно-изыскательских организаций геодезической основы

7 Расходы по проектированию производства работ. По этой статье учитываются расходы на оплату труда (с отчислениями на социальные нужды) работников проектно-сметных групп и групп проектирования производства работ и привязки типовых временных зданий и сооружений, находящихся при трестах или непосредственно при строительных (специализированных) структурных подразделениях, прочие расходы по содержанию этих групп, оплата услуг проектных организаций и трестов по составлению проектов производства работ и оказанию технической помощи

8. Расходы на содержание производственных лабораторий. По этой статье учитываются следующие затраты:

расходы на оплату труда (с отчислениями на социальные нужды) работников производственных лабораторий;

амортизация, расходы на проведение всех видов ремонтов (отчисления в ремонтный фонд или резерв на ремонт) помещений, оборудования и инвентаря лабораторий;

стоимость израсходованных или разрушенных при испытании материалов, конструкций и частей сооружений, кроме расходов по испытанию сооружений в целом (средние и боль-

шие мосты, резервуары и т.п.), оплачиваемых за счет средств, предусматриваемых на эти цели в сметах на строительство,

расходы на экспертизу и консультации;

расходы на оплату услуг, оказываемых лабораториям другими организациями;

прочие расходы.

9 Расходы, связанные с оплатой услуг военизированных горно-спасательных частей при производстве подземных горно-капитальных работ.

10. Расходы по благоустройству и содержанию строительных площадок: на оплату труда (с отчислениями на социальные нужды) и другие расходы по уборке и очистке (с вывозкой мусора) территории строительства и прилегающей к ней уличной полосы, включая участки дорог и тротуаров, устройству дорожек, мостиков и другим работам, связанным с благоустройством территории строительных площадок;

на электроэнергию (в том числе от временных электростанций), электролампочки, оплату труда (с отчислениями на социальные нужды) дежурных электромонтеров и другие расходы, связанные с освещением территории строительства.

11. Расходы по подготовке объектов строительства к сдаче. На эту статью относятся:

расходы на оплату труда (с отчислениями на социальные нужды) дежурных слесарей-сантехников и электромонтеров, ключниц, а также рабочих по уборке мусора, мытью полов и окон;

расходы на приобретение моющих средств и других материалов, расходуемых на уборку при сдаче объектов;

расходы по вывозке строительного мусора с площадки после окончания строительства объекта;

расходы на отопление в период сдачи объектов.

12 Расходы по перебазированию линейных строительных организаций и их структурных подразделений в пределах стройки (за исключением расходов по перемещению строительных машин и механизмов, учтенных в стоимости машино-смен, а также расходов по перебазированию строительных организаций и их структурных подразделений на другие стройки).

IV. Прочие накладные расходы

1. Платежи по обязательному страхованию (в соответствии с установленным законодательством Российской Федерации порядком) имущества строительной организации, учитываемого в составе производственных средств, отдельных категорий работников, занятых в основном производстве, а также эксплуатацией строительных машин и механизмов и на некапитальных работах, и в других разрешенных законодательством Российской Федерации страховых случаях.

2. Амортизация по нематериальным активам.

3. Платежи по кредитам банков (за исключением ссуд, связанных с приобретением основных средств, нематериальных и иных внеоборотных активов), а также по бюджетным ссудам, кроме ссуд, выданных на инвестиции и конверсионные мероприятия.

Вновь установленные ставки по кредитам Центрального банка Российской Федерации коммерческим банкам распространяются на вновь заключенные и пролонгируемые договоры, а также на ранее заключенные договоры, в которых предусмотрено изменение процентной ставки.

4. Расходы, связанные с рекламой.

V. Затраты, не учитываемые в нормах накладных расходов, но относимые на накладные расходы

1. Пособия в связи с потерей трудоспособности из-за производственных травм, выплачиваемые работникам на основании судебных решений.

2. Налоги, сборы, платежи и другие обязательные отчисления, производимые в соответствии с установленным законодательством порядком.

3. Затраты на платежи (страховые взносы) по добровольному страхованию в соответствии с установленным законодательством Российской Федерации порядком средств транспорта (водного, воздушного, наземного), имущества гражданской ответственности организаций — источников повышенной опасности, гражданской ответственности перевозчиков, профессиональной ответственности, по добровольному страхованию от несчастных случаев и болезней, а также медицинскому страхованию.

4. Отчисления в резерв на возведение временных (титульных) зданий (сооружений) в тех случаях, когда средства на их возведение предусмотрены в свободной (договорной) цене на строительство.

5. Расходы, возмещаемые заказчиками строек за счет прочих затрат, относящихся к деятельности подрядчика:

а) затраты по перевозке работников, проживающих от места работы на расстоянии более 3 км, к месту работы и обратно автомобильным транспортом (собственным или арендованным), если коммунальный или пригород-

ный транспорт не в состоянии обеспечить их перевозку и нет возможности организовать перевозку путем организации специальных маршрутов городского пассажирского транспорта, дополнительные затраты, связанные с привлечением на договорной основе с местными органами исполнительной власти средств строительной организации для покрытия расходов по перевозке работников маршрутами наземного, городского пассажирского транспорта общего пользования (кроме такси) сверх сумм, определенных исходя из действующих тарифов на соответствующие виды транспорта;

б) дополнительные затраты, связанные с осуществлением подрядных работ вахтовым методом;

в) затраты на перебазирование строительных организаций и их подразделений на другие стройки;

г) предусмотренные законодательством Российской Федерации затраты, связанные с набором рабочей силы, включая оплату выпускникам средних профессионально-технических училищ и молодым специалистам, окончившим высшее или среднее специальное учебное заведение, проезда к месту работы, а также отпуска перед началом работы;

д) дополнительные расходы, связанные с использованием на строительстве объектов студенческих отрядов, военно-строительных частей и других контингентов (производимые в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации);

е) расходы на проведение специальных мероприятий по обеспечению нормальных условий труда (по борьбе с радиоактивностью, силикозом, малярией, гнусом, энцефалитным клещом и др.);

ж) затраты, связанные с командированием рабочих для выполнения строительных, монтажных и специальных строительных работ. Для целей налогообложения указанные затраты принимаются в размерах, установленных законодательством Российской Федерации,

з) текущие затраты, связанные с содержанием и эксплуатацией фондов природоохранного назначения (очистных сооружений, золоуловителей, фильтров и других природоохранных объектов), очисткой сточных вод и другими видами текущих природоохранных затрат;

и) другие расходы, возмещаемые заказчиками в соответствии с действующими постановлениями и положениями.

ПРИЛОЖЕНИЕ 7

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И ЗАТРАТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТИТУЛЬНЫМ ВРЕМЕННЫМ ЗДАНИЯМ И СООРУЖЕНИЯМ

1 Временное приспособление вновь построенных постоянных зданий и сооружений для обслуживания работников строительства, восстановление и ремонт их по окончании использования

2 Аренда и приспособление существующих помещений с последующей ликвидацией обустройств

3 Временное приспособление вновь построенных и существующих постоянных зданий и сооружений для производственных нужд строительства, восстановление и ремонт их по окончании использования.

4. Перемещение конструкций и деталей производственных, складских, вспомогательных, жилых и общественных контейнерных и сборно-разборных мобильных (инвентарных) зданий и сооружений на строительную площадку, устройство оснований и фундаментов, монтаж с необходимой отделкой, монтаж оборудования, ввод инженерных сетей, создание и благоустройство временных поселков (в том числе вахтовых), разборка и демонтаж, восстановление площадки, перемещение конструкций и деталей на склад.

5. Амортизационные отчисления (или арендная плата), расходы на текущий ремонт мобильных (инвентарных) зданий контейнерного сборно-разборного типа (за исключением предназначенных для санитарно-бытового обслуживания)

6 Временные материально-технические склады на строительной площадке закрытые (отапливаемые и неотапливаемые) и открытые для хранения материалов, конструкций и оборудования, поступающих для данной стройки.

7. Временные обустройства (площадки, платформы и др.) для материалов, изделий, конструкций и оборудования, а также для погрузочно-разгрузочных работ.

8 Временные производственные мастерские многофункционального назначения (ремонтно-механические, арматурные, столярно-плотничные и др.).

9. Электростанции, трансформаторные подстанции, котельные, насосные, компрессорные, водопроводные, канализационные, калориферные, вентиляторные и т.п. здания (сооружения) временного пользования.

10. Временные станции для отделочных работ.

11. Временные установки для очистки и обеззараживания поверхностных источников.

12. Временные камнедробильно-сортировочные установки, бетонорастворные узлы и установки для приготовления бетона и раствора с обустройствами на территории строительства или передвижные на линейном строительстве.

13. Временные установки для приготовления грунтов, обработанных органическими и неорганическими вяжущими, временные цементно-бетонные и асфальтобетонные заводы для приготовления бетонных и асфальтобетонных смесей с битумохранилищами и т.п.

14. Полигоны для изготовления железобетонных и бетонных изделий и доборных элементов с пропарочными камерами.

15. Площадки, стенды для укрупнительной и предварительной сборки оборудования.

16 Звеносборочные базы для сборки звеньев железнодорожного пути.

17. Здания и обустройства во временных карьерах, кроме дорог.

18 Временные конторы строительных участков, поездов, строительных управлений и трестов-площадок.

19. Временные лаборатории для испытаний строительных материалов и изделий на строительных площадках.

20. Временные гаражи.

21. Временные сооружения, связанные с противопожарными мероприятиями и охраной на территории строительства, в жилом поселке, пожарном депо

22. Устройство оснований и фундаментов под машины и механизмы, для которых эти затраты не учтены в стоимости машино-часа.

23. Специальные и архитектурно оформленные заборы и ограждения в городах.

24. Устройство и содержание временных железных, автомобильных и землевозных дорог и проездов, проходящих по стройплощадке, а также от пункта примыкания до внутрипостроечной сети дорог и временной кольцевой (вокруг стройки) дороги, в том числе соединительных участков между притрассовой дорогой и строящимся линейным сооружением, с искусственными сооружениями, эстакадами и переездами. Разборка дорог и проездов.

25. Устройство временных подвесных дорог и кабель-кранов для перемещения материалов и деталей, а также разборка их.

26. Устройство и разборка сетей связи и временных коммуникаций для обеспечения электроэнергией, водой, теплом и т.п., проходящих по стройплощадке, а также от источника получения до распределительных устройств на строительной площадке (территории строительства).

27. Постройка перевалочных баз подрядчика в пунктах перегрузки строительных материалов и конструкций с одного вида транспорта на другой, когда эта перегрузка не обеспечивается грузовыми службами транспортных организаций.

28. Устройство и содержание временных дорог с искусственными сооружениями на них вдоль трассы и линейных сооружений.

29. Строительство и содержание временных зданий и сооружений, необходимых для размещения и обслуживания специальных категорий строителей, военно-строительных подразделений, а также вахтовых поселков.

ПРИЛОЖЕНИЕ 8

ПОЛОЖЕНИЯ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РАЗМЕРА ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ЗАТРАТ, УЧИТЫВАЕМЫХ В ГЛАВЕ 1 СВОДНЫХ СМЕТНЫХ РАСЧЕТОВ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Средства **на отвод земельного участка**, т.е. изъятие его, предоставление и передачу в собственность или аренду, в том числе на покрытие затрат по выдаче архитектурно-планировочных заданий и красных линий застройки, исходных данных, технических условий на проектирование и на проведение необходимых согласований по проектным решениям определяются расчетом на основании конкретных данных по соответствующей стройке.

Порядок изъятия, предоставления и передачи земельных участков в собственность или аренду установлен Земельным кодексом Российской Федерации, введенным в действие с апреля 1991 г. Инвестор, заинтересованный в строительстве объекта, обращается в соответствующий местный административный орган, обладающий правом изъятия и предоставления земельных участков, который в соответствии с подготовленными материалами (акт выбора земельного участка, картографические материалы, расчеты убытков и потерь и т.п.) принимает решение об изъятии (выкупе) земельного участка и условиях его предоставления. Указанные средства определяются на основе отдельных расчетов, составленных исходя из площади отводимых участков и договорных цен, установленных организациями-исполнителями, и включаются в графы 7 и 8 сводного сметного расчета.

2. Средства **на разбивку основных осей** зданий и сооружений, перенос их в натуру и закрепление пунктами и знаками определяются расчетами на основании цен, устанавливаемых

на изыскательские работы организациями (предприятиями) самостоятельно, на договорной основе, с использованием в качестве справочного материала Сборника цен на изыскательские работы и включаются в графы 7 и 8 сводного сметного расчета.

Средства на выполнение строительных работ по закреплению в натуре пунктов и знаков включаются в графы 4 и 8 сводного сметного расчета

3. Стоимость работ **по освобождению территории** строительства от имеющихся на ней строений, т.е по сносу (переносу и строительству взамен сносимого на другом месте) зданий и сооружений, по валке леса, корчевке пней, очистке от кустарника, уборке камней, вывозке промышленных отвалов (отработанные породы, шлак и т п.), переносу и переустройству инженерных сетей, коммуникаций, сооружений, путей определяется локальными и объектными сметными расчетами на основании проектных данных (объемов работ) и показывается отдельными строками в графах 4, 5 и 8 сводного сметного расчета.

В таком же порядке определяется стоимость работ по снятию и хранению плодородного слоя почвы, если такие работы предусмотрены проектной документацией

4 Средства **на возмещение убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства.**

4.1. Порядок возмещения указанных убытков и потерь установлен «Положением о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства», утвержденным Постановлением Совета Министров Правительства Российской Федерации от 28 января 1993 г. № 77 в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, введенным в действие Постановлением Верховного Совета Российской Федерации от 25.04 91 (с учетом последующих изменений и дополнений).

4.1 1. В соответствии с указанным Положением возмещаются:

убытки, причиненные собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением их прав или ухудшением качества земель[1];

потери сельскохозяйственного производства, вызванные изъятием или ограничением использования, ухудшением качества сельскохозяйственных угодий[2].

4.1 2. При изъятии и предоставлении земель для несельскохозяйственных нужд размеры убытков (землевладельцев, землепользователей и арендаторов) и потерь устанавливаются в составе землеустроительного проекта (землеустроительного дела) на стадии предварительного согласования места размещения объекта и уточняются на стадии изъятия и предоставления земельных участков

Землеустроительный проект формирования землепользования несельскохозяйственного назначения включает следующие разделы:

размещение земельного участка и объектов строительства;

площадь земельного участка, состав предоставляемых и включаемых в санитарную (охранную) или защитную зону земельных угодий и их кадастровая оценка;

площадь, состав и кадастровая оценка угодий, предназначенных для размещения объектов, выносимых с отводимых земель или с земель санитарной (охранной) или защитной зоны;

условия и сроки восстановления нарушенного производства;

условия и сроки снятия, хранения (консервации) и использования нарушаемого плодородного слоя почвы;

условия и сроки рекультивации земель;

размер убытков, включая упущенную выгоду;

размер потерь;

размер земельного налога с предоставляемых земель до изъятия и предполагаемый размер земельного налога после их изъятия;

условия и сроки изъятия, занятия и использования предоставляемых земель.

При выборе земельных участков под объекты несельскохозяйственного назначения в землеустроительном проекте рассматриваются варианты их размещения Лучший вариант выбирается на основании сравнения технико-экономических показателей. При этом учитываются экологические, социальные и другие последствия размещения образуемого землепользования и перспективы использования данной территории. В выборе варианта принимают участие предприятия, организации и учреждения, которым отводятся изымаемые земельные участки.

4.1.3. При расчетах размеров возмещения убытков применяются действующие на момент изъятия земельных участков или на момент составления акта цены на оборудование и материалы, а также расценки на строительно-монтажные и другие работы

---

[1] В дальнейшем именуются «убытки».

[2] В дальнейшем именуются «потери».

4 1.4. При временном (до трех лет) изъятии земельных участков (например, для размещения временных зданий и сооружений, используемых при строительстве) убытки и потери возмещаются при предоставлении земель в пользование и уточняются после освобождения этих участков. Уточненные размеры убытков и потерь отражаются в акте, составляемом при приемке участка по истечении срока временного пользования, по нормативам и ценам, действующим на момент составления акта.

4.1.5. Расчеты убытков и потерь во всех случаях согласовываются с заинтересованными сторонами и оформляются актом, который регистрируется местной администрацией. Споры о размерах возмещения убытков и потерь разрешаются судом или арбитражным судом в соответствии с их компетенцией или третейским судом

4.1.6. **Возмещение убытков.**

4 1.6.1. Убытки, причиненные изъятием или временным занятием земельных участков для государственных и общественных нужд, а также ограничением прав пользователей земли (кроме случаев установления охранных зон или округов санитарной охраны вокруг земель природоохранного, природно-заповедного и оздоровительного назначения) или ухудшением качества их земель в результате влияния, вызванного деятельностью предприятий, учреждений, организаций и граждан, подлежат возмещению в полном объеме (включая упущенную выгоду в расчете на предстоящий период, необходимый для восстановления нарушенного производства) пользователям земли, понесшим эти убытки.

При выкупе или продаже земельных участков убытки собственников земли, включая упущенную выгоду, учитываются в стоимости (цене) выкупаемого или продаваемого участка.

4 1.6.2. Возмещению подлежат:

стоимость **жилых зданий, объектов культурно-бытового назначения, производственных и иных зданий и сооружений** или затраты по **их переносу но новое место**;

стоимость **плодово-ягодных**, защитных и иных многолетних насаждений, незавершенного производства;

убытки (затраты), вызываемые возникающими неудобствами землевладения и землепользования; убытки (затраты), необходимые для восстановления ухудшенного качества земель;

убытки (затраты), связанные с ограничением права пользователя земли, упущенная выгода

4.1 6.3. Оценка жилых домов, объектов культурно-бытового назначения, производственных и иных зданий и сооружений, расположенных на изымаемом или временно занимаемом земельном участке, а также находящихся за пределами этого участка, если дальнейшее их использование окажется невозможным, производится по сметной стоимости строительства новых зданий, объектов и сооружений, равных имеющимся по полезной площади, вместимости, емкости и уровню механизации (по типовым проектам).

4.1.6.4. Предприятия, учреждения и организации, которым отведены изымаемые земельные участки, по согласованию с заинтересованными пользователями земли вместо возмещения стоимости расположенных на этих участках зданий, объектов и сооружений могут осуществлять своими силами и средствами (а также силами привлекаемых организаций) перенос их на новое место либо строительство новых зданий и сооружений.

В случае, если при строительстве новых зданий, объектов и сооружений предусматриваются их модернизация или расширение, то дополнительные затраты на это оплачиваются пользователем земли, для которого ведется строительство.

4.1.6.5. Стоимость **мелиоративных объектов**, построенных за счет бюджетных средств до 1 января 1992 г. и не переданных в собственность юридических лиц, на землях которых они расположены, при изъятии или временном занятии земельных участков возмещается новыми пользователями земли администрациям, на территории которых расположены эти объекты, по действующим на момент изъятия земель расценкам на мелиоративное строительство. Стоимость указанных объектов, построенных после 1 января 1992 г. за счет бюджетных средств, возмещается соответствующим местным органам, за счет средств которых они были построены.

В случае, если пользователи земли в процессе эксплуатации мелиоративных объектов несли затраты на их реконструкцию или расширение, то при изъятии или временном занятии земельных участков указанные затраты подлежат возмещению понесшим убытки пользователям земли.

При изъятии или временном занятии земельных участков, в результате которого частично или полностью нарушается работа оросительных, осушительных, противоэрозионных и противоселевых объектов и сооружений (систем), убытки определяются исходя из сметной стоимости работ на строительство новых или реконструкцию существующих объектов и сооружений (систем), включая стоимость проектно-изыскательских работ, по нормам, расценкам и ценам, действующим на момент изъятия земель.

4.1.6.6 Оценка водных источников (колодцев, прудов, скважин и т.п.) производится по сметной стоимости работ на строительство новых водных источников равного дебита и качества воды, включая стоимость проектно-изыскательских работ

4.1.6.7 Оценка плодоносящих плодово-ягодных насаждений, а также защитных и других многолетних насаждений производится по стоимости саженцев и затратам на посадку и выращивание их до начала плодоношения или смыкания крон (в ценах на момент изъятия земель).

4.1.6.8. Незавершенное строительство и неплодоносящие плодово-ягодные насаждения оцениваются по фактически произведенным пользователем земли объемам работ и затратам в ценах на момент изъятия земель.

4.1.6.9 Убытки (затраты), вызванные возникшими неудобствами в использовании земли (образование островов при наполнении водохранилищ, нарушение транспортных связей, разобщение территории коммуникациями и т.п.), определяются суммой единовременных затрат на строительство дамб, мостов, дорог, подъездов, других сооружений, а также на приобретение лодок, катеров, паромов и иных транспортных средств.

4.1.6.10. Убытки (затраты), необходимые для восстановления ухудшенного качества земель, включают затраты на проведение почвенных, агрохимических и других специальных обследований и изысканий, а также мероприятий, обеспечивающих восстановление качества земель, и определяются проектной документацией

4.1.6.11. Упущенная выгода является частью убытков пользователей земли, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков. Убытки в виде упущенной выгоды выражаются прекращением получения ежегодного дохода пользователями земли с изымаемых земель в расчете на предстоящий период, необходимый для восстановления нарушенного производства

Возмещение упущенной выгоды производится предприятиями, учреждениями и организациями, которым отведены изымаемые земельные участки, в размере единовременной выплаты, равной доходу, теряемому в течение периода восстановления нарушенного производства

Ежегодный доход исчисляется по фактическим объемам производства в натуральном выражении в среднем за 5 лет и ценам, действующим на момент изъятия земель. Размер ежегодного дохода рассчитывается с привлечением данных налоговых инспекций и в необходимых случаях корректируется в расчете на предстоящий период в соответствии с ожидаемыми темпами инфляции.

Упущенная выгода исчисляется умножением величины ежегодного дохода на коэффициент, соответствующий периоду восстановления нарушенного производства

При этом применяются следующие коэффициенты:

Продолжительность периода восстановления нарушенного производства	Коэффициент пересчета теряемого ежегодного дохода
1 год	0,9
2 года	1,7
3 года	2,5
4 года	3,2
5 лет	3,8
6—7 лет	4,6
8—10 лет	5,6
11—15 лет	7,0
16—20 лет	8,2
21—25 лет	8,9
26—30 лет	9,3
31 и более лет	10

Период восстановления нарушаемого производства устанавливается землеустроительным проектом по отдельным видам нарушаемого и восстанавливаемого производства.

В случаях, когда изымаются земли, занятые плодоносящими плодово-ягодными насаждениями, упущенная выгода возмещается за весь срок, включая год изъятия земель и год получения урожая плодово-ягодных насаждений на новых землях, равный достигнутому на изымаемых землях.

Упущенная выгода, вызванная возникшими неудобствами в использовании земель (образование островов при наполнении водохранилищ, нарушение транспортных связей, разобщение территории коммуникациями и т.п.), исчисляется как десятикратная разница ежегодных затрат на эксплуатацию транспортных средств после изъятия земель (с образованием неудобств) и до изъятия земель

4.1.7. **Возмещение потерь.**

4.1.7.1. Потери сельскохозяйственного производства, вызванные изъятием сельскохозяйственных угодий для использования их в целях, не связанных с ведением сельского хозяйства, выражаются в сокращении (безвозвратной потере) площадей, используемых сельскохозяйственных угодий или ухудшении их качества (снижения плодородия почв) под влиянием деятельности предприятий, учреждений и организаций и возмещаются в целях сохранения уровня сельскохозяйственного производства

путем восстановления площадей сельскохозяйственных угодий и их качества

4 1.7.2. Потери возмещаются в размере стоимости освоения равновеликой площади новых земель с учетом проведения на них мероприятий по окультуриванию и повышению плодородия почв до уровня плодородия изымаемых земель (по кадастровой оценке).

При определении затрат на эти цели под освоением новых земель (включая их окультуривание и повышение плодородия почв) понимается комплекс мероприятий по организации новых хозяйств и вовлечению в сельскохозяйственное использование земель, занятых кустарниками, малоценными лесами, вырубками и другими несельскохозяйственными угодьями, путем проведения мелиоративных работ (осушение, орошение, культуртехнические и другие мероприятия).

4 1.7.3. Размер стоимости освоения новых земель взамен изымаемых для несельскохозяйственных нужд определяется исходя из нормативов, которые обеспечивают на осваиваемых землях и улучшаемых угодьях производство сельскохозяйственной продукции в объеме не менее получаемого на изымаемых земельных участках или ранее получаемого до снижения их качества.

Нормативы стоимости освоения новых земель взамен изымаемых сельскохозяйственных угодий для несельскохозяйственных нужд утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.11.95 № 1176 «О внесении изменений в Постановление Совета Министров—Правительства Российской Федерации от 28.01.93 № 77 "Об утверждении Положения о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства"» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1995, № 49, ст.4808), введены с 01.01.96 дифференцированно по регионам страны и в зависимости от типа (подтипа) почв на изымаемых участках. Эти нормативы систематически уточняются Комитетом Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству (Роскомземом)[1] на основе данных Госкомстата России о поквартальной индексации цен на оборудование и материалы, применяемые при освоении новых земель, и стоимости соответствующих строительно-монтажных работ. К ним применяются также повышающие коэффициенты (но не более чем в 3 раза), устанавливаемые органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации по отдельным границам зон и территорий. Указанным Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.93 № 77 (п. 4) установлено также, что в случае предоставления сельскохозяйственных угодий для несельскохозяйственных нужд во временное пользование или в аренду (при условии последующего восстановления качества сельскохозяйственных угодий до уровня кадастровых оценок не ниже предоставленных) размер потерь сельскохозяйственного производства исчисляется в процентах к нормативам стоимости освоения новых земель.

При этом за каждый год временного пользования до 3 лет или аренды до 10 лет включительно взимается 5 % установленного норматива. За последующие годы аренды от 11 до 20 лет за каждый год взимается 2 %, от 21 до 50 лет — 1 % норматива.

4.1.7.4. Размеры потерь, связанные с изъятием земель, определяются на стадии предварительного согласования места размещения объекта с уточнением при предоставлении земель. Если потери дополнительно выявились в период строительства или после введения в действие объекта, то они определяются на основании фактического отрицательного воздействия объекта на качество прилегающих сельскохозяйственных угодий.

4.1.7.5. Потери сельскохозяйственного производства не возмещаются:

при предоставлении земельных участков для строительства мелиоративных систем на землях сельскохозяйственного назначения;

при предоставлении естественных кормовых угодий под строительство прудов рыбных хозяйств, рыбопитомников, нерестово-выростных хозяйств и рыбоводных предприятий;

при отводе земель под индивидуальное жилищное строительство в границах населенных пунктов;

при изъятии земель или ограничении использования земель в случаях отнесения земельных участков в установленном законодательством порядке к землям природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;

при консервации деградированных сельскохозяйственных угодий и земель, загрязненных токсичными промышленными отходами и радиоактивными веществами, в случаях, если виновные в деградации угодий и загрязнении земель юридические лица не установлены, а так-

---

[1] С сентября 1998 г — Государственный земельный комитет Российской Федерации (Госкомзем России).

же в случаях, если виновные лица своевременно выполнили необходимые мероприятия по восстановлению деградированных сельскохозяйственных угодий и реабилитации загрязненных земель

4 1.7.6 Потери возмещаются в полном объеме при предоставлении сельскохозяйственных угодий во временное пользование с условием рекультивации нарушенных земель под несельскохозяйственные угодья.

Потери возмещаются в размере 50 % норматива при нанесении снятого плодородного слоя почвы на малопродуктивные или непродуктивные угодья за счет средств предприятий, организаций и учреждений, которым предоставляется земельный участок.

Средства, связанные с возмещением указанных убытков и потерь, включаются в графы 7 и 8, а по работам, связанным со строительством и переустройством мелиоративных систем, также и в графы 4—6 сводного сметного расчета.

5. Средства, необходимые для возмещения **потерь лесохозяйственного производства**, вызванных изъятием (выкупом) под строительство лесохозяйственных угодий, оленьих пастбищ, определяются в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, и в соответствии с инструктивными документами Федеральной службы лесного хозяйства (Рослесхоза) и Госкомзема России, а в республиках, входящих в состав Российской Федерации, законодательством этих республик Эти средства включаются в графы 7 и 8 сводного сметного расчета.

6. Стоимость работ **по осушению территории** стройки, проведению на ней других мероприятий, связанных с прекращением или изменением условий водопользования, а также защитой окружающей среды и ликвидацией неблагоприятных условий строительства (противооползневые мероприятия, противопаводковые и противоселевые сооружения, нагорные канавы, подсыпка и намыв грунта и т.п.), определяется объектными и локальными расчетами (сметами) в соответствии с проектными данными и показывается в графах 4 — 8 сводного сметного расчета.

7. Средства на **восстановление (рекультивацию)** земельных участков, предоставленных во временное пользование на период строительства, т е. приведение этих участков в состояние, пригодное для использования в сельском, лесном, рыбном хозяйстве или других целей, определяются объектными и локальными расчетами (сметами) на основании данных, приведенных в проекте восстановления (рекультивации) нарушенных земель, и показываются в графах 4 — 8 сводного сметного расчета.

В случаях проведения рекультивации на нескольких территориально разобщенных объектах средства на эти цели могут включаться в соответствующие объектные сметные расчеты (сметы) на возведение конкретных зданий и сооружений.

8. Средства, необходимые на оплату за землю при изъятии земельного участка для строительства, в соответствии с Законом Российской Федерации «О плате за землю» от 11.10.91 № 1738-1 (с учетом последующих изменений и дополнений, внесенных в него), Земельным кодексом Российской Федерации определяются исходя из размеров земельного налога (ставок налога), установленных Законом Российской Федерации от 09.08 94 № 22-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Закон РСФСР "О плате за землю"» (приложения 1 и 2), и нормативной цены земли.

Размер земельного налога зависит от экономического района, где находится земельный участок, и расположения его на территории соответствующего субъекта Российской Федерации: в городе или сельской местности, курортной зоне, районе с исторической застройкой. Эти размеры (ставки земельного налога) индексируются Правительством Российской Федерации ежегодно начиная с 1995 г.

Нормативная цена земли в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.03.97 № 319 «О порядке определения нормативной цены земли» применяется в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, и ежегодно определяется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации для земель различного целевого назначения по оценочным зонам, административным районам, поселениям и группам. Предложения об оценочном зонировании территории субъекта Российской Федерации и о нормативной цене земли по указанным зонам представляются комитетами по земельным ресурсам и землеустройству. Органы местного самоуправления (администрации) по мере развития рынка земли могут своими решениями уточнять количество оценочных зон и их границы, повышать или понижать установленную нормативную цену земли, но не более чем на 25 %.

Нормативная цена земли, установленная в соответствии с пп. 1 и 2 Постановления Правительства Российской Федерации от 15.03.97 № 319, не должна превышать 75 % уровня рыночной цены на типичные земельные участки соответствующего целевого назначения.

На районные (городские) комитеты по земельным ресурсам и землеустройству возложе-

на выдача заинтересованным лицам документа о нормативной цене земли конкретного земельного участка.

Госкомзему России совместно с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти поручено разработать основные методические положения по ценовому зонированию земель и расчету нормативной цены земли.

Средства на указанные цели включаются в графы 7 и 8 сводного сметного расчета.

ПРИЛОЖЕНИЕ 9

ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ ВИДОВ ПРОЧИХ РАБОТ И ЗАТРАТ, ВКЛЮЧАЕМЫХ В СВОДНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

№ п п	Наименование глав, работ и затрат	Порядок определения и обоснования стоимости прочих работ и затрат в текущем уровне цен (ссылки на законодательные и нормативные документы)
1	2	3
	Г л а в а 1 **Подготовка территории строительства**	
1	*Оформление земельного участка и разбивочные работы*	
1 1	Затраты по отводу земельного участка, выдаче архитектурно-планировочного задания и выделению красных линий застройки	Определяются на основе расчета (графы 7 и 8)
1 2	Затраты по разбивке основных осей зданий и сооружений, переносу их в натуру и закреплению пунктами и знаками	Определяются на основе сборников и справочников базовых цен на изыскательские работы для строительства и индексов цен изменения стоимости, устанавливаемых Госстроем России (графы 7 и 8)
1 3	Плата за землю при изъятии (выкупе) земельного участка для строительства, а также выплата земельного налога (аренды) в период строительства	Определяется в соответствии с Законом Российской Федерации «О плате за землю» от 11.10 91 № 1738-1 (с последующими изменениями и дополнениями), Земельным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.03.97 № 319 «О порядке определения нормативной цены земли» (п 8 прил 8) (графы 7 и 8)
1 4	Затраты, связанные с получением заказчиком и проектной организацией исходных данных, технических условий на проектирование и проведение необходимых согласований по проектным решениям	Определяются на основании расчетов и цен на эти услуги (кроме услуг, оказываемых органами местного самоуправления, государственного надзора и другими заинтересованными организациями, находящимися на бюджетном финансировании), а также согласно письму Минстроя России от 14.11.96 № БЕ-19-30/12 (графы 7 и 8)
2	*Освоение территории строительства*	
2 1	Затраты, связанные с компенсацией за сносимые строения и садово-огородные насаждения, посев, вспашку и другие сельскохозяйственные работы, произведенные на отчуждаемой территории, возмещением убытков и потерь, по переносу зданий и сооружений (или строительству новых зданий и сооружений взамен сносимых), по возмещению убытков, причиняемых проведением водохозяйственных мероприятий, прекращением или изменением условий водопользования, по возмещению потерь сельскохозяйственного производства при отводе земель.	Определяются на основе расчетов исходя из положений, приведенных в постановлениях Правительства Российской Федерации от 28.01.93 № 77 и от 27.11.95 № 1176 «О внесении изменений в Постановление Совета Министров—Правительства Российской Федерации от 28.01.93 № 77 "Об утверждении Положения о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства"» (прил.8) (графы 4, 7 и 8)

1	2	3
2 2	Затраты, связанные с неблагоприятными гидрогеологическими условиями территории строительства и необходимостью устройства объездов для городского транспорта Г л а в а 9 **Прочие работы и затраты**	Определяются сметными расчетами на основании ПОС (графы 4, 5, 7 и 8)
9 1	Дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных (ремонтно-строительных) работ в зимнее время	Определяются от стоимости строительно-монтажных работ по итогу гл 1—8 на основе СНиП 4.07-91 или от стоимости ремонтно-строительных работ по итогу гл 1—6 согласно Сборнику сметных норм дополнительных затрат при производстве ремонтно-строительных работ в зимнее время, утвержденному приказом Минстроя России от 23 06 92 № 176 (графы 4, 5 и 8)
9 2	Затраты на содержание действующих постоянных автомобильных дорог и восстановление их после окончания строительства	Определяются локальным сметным расчетом на основе ПОС в соответствии с проектными объемами работ по расценкам сборника СНиР-91 № 27 «Автомобильные дороги» (графы 4 и 8)
9 3	Затраты по перевозке автомобильным транспортом работников строительных и монтажных организаций или компенсация расходов по организации специальных маршрутов городского пассажирского транспорта	Определяются расчетами на основе ПОС с учетом обосновывающих данных транспортных предприятий (графы 7 и 8)
9 4	Затраты, связанные с осуществлением работ вахтовым методом (за исключением вахтовой надбавки к зарплате)	Определяются расчетами на основе ПОС (графы 7 и 8)
9 5	Затраты, связанные с использованием военно-строительных частей, студенческих отрядов и других контингентов (организованный набор рабочих)	То же
9 6	Затраты, связанные с командированием рабочих для выполнения строительных, монтажных и специальных строительных работ	Определяются расчетами на основании ПОС, исходя из Постановления Правительства Российской Федерации от 26.02 92 № 122 «О нормах возмещения командировочных расходов» и письма Минфина России от 27 07.92 № 61 с последующими дополнениями и изменениями (графы 7 и 8)
9 7	Затраты, связанные с перебазированием строительно-монтажных организаций с одной стройки на другую	Определяются расчетами на основании ПОС (графы 7 и 8)
9.8	Затраты, связанные с премированием за ввод в действие построенных объектов	Определяются расчетом от итога граф 4 и 5 по письму Минтруда России и Госстроя России от 15.03.93 № 463-РБ/ 7-13/32) (графы 7 и 8)
9.9	Затраты, связанные с отчислениями в фонд научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ (НИОКР)	Принимаются в размере 1,5 % себестоимости строительной продукции (графы 7 и 8)
9.10	Затраты, связанные с оплатой услуг региональных центров по ценообразованию в строительстве (РЦЦС)	Принимаются в размере 0,01% суммы строительно-монтажных работ по гл. 1—9 в соответствии с постановлением Госстроя России от 26 12.96 № 18-92 (графы 7 и 8)

1	2	3
9 11	Средства на возмещение затрат по отчислениям в дорожные фонды, в том числе дорожный налог	Принимаются в размере 2,5 % в соответствии с Законом Российской Федерации от 26.05 97 № 82-ФЗ от стоимости выполненных подрядных работ (графы 7 и 8)
9 12	Средства на покрытие затрат строительных организаций по платежам (страховым взносам) на добровольное страхование, в том числе строительных рисков	Принимаются в размере до 1 % суммы строительно-монтажных работ согласно письмам Минстроя России от 10 12.96 № ВБ-20-409/12 и от 10 03.98 № ВБ-20-82/12 (графы 7 и 8)
9.13	Средства на оплату расходов, связанных с лизингом строительных машин, используемых при производстве строительно-монтажных и ремонтно-строительных работ	Определяются расчетом согласно письму Госстроя России от 18 03.98 № ВБ-21-98/12 (графы 7 и 8)
9 14	Средства на организацию и проведение подрядных торгов (тендеров)	Определяются на основании расчетов по видам затрат в соответствии с письмом Минстроя России от 19.02.96 № ВБ-29/12-61 (графы 7 и 8)
9 15	Средства на разработку новой сметно-нормативной базы системы ценообразования в строительстве	Принимаются в размере до 0,5% суммы строительно-монтажных работ по гл. 1—8 согласно письму Госстроя России от 15 04.98 № БЕ-19-10/12 во исполнение Постановления Госстроя России от 11 02 98 № 18-15 (графы 7 и 8)
9 16	Затраты на сопровождение государственных инвестиционных программ (оказание инжиниринговых услуг)	Принимаются в размере до 0,15 % стоимости строительных работ согласно постановлению Госстроя России от 03.06 93 № 18-19 (графы 7и 8)
9 17	Затраты на проведение специальных мероприятий по обеспечению нормальных условий труда (борьба с радиоактивностью, силикозом, малярией, энцефалитным клещом, гнусом и др)	Определяются расчетами на основании ПОС (графы 7 и 8)
9 18	Затраты по содержанию и эксплуатации фондов природоохранного назначения· очистных сооружений, золоуловителей, очистки сточных вод и др	То же
9 19	Затраты по аренде флота при строительстве мостов, искусственных, морских сооружений и др	»
9.20	Затраты по аренде специальной авиационной техники для производства строительно-монтажных работ	»
9 21	Затраты по содержанию горно-спасательной службы	Принимаются на основе нормативов, утвержденных Минстроем России 14.11.94 № 17-39, и соответствующих договоров (графы 7 и 8)
9 22	Затраты по наблюдению в ходе строительства за осадкой зданий и сооружений, возводимых на просадочных, вечномерзлых, насыпных грунтах, а также уникальных объектов	Определяются расчетом на основании проектных решений и программы наблюдений (графы 7 и 8)

1	2	3
9 23	Затраты по выполнению художественных произведений на объектах строительства силами творческих организаций	Определяются расчетами на основании договоров, заключаемых с творческими организациями (графы 7 и 8)
9 24	Затраты на пропуск ливневых и паводковых вод	Определяются расчетами на основе ПОС (графы 7 и 8)
9.25	Затраты на оплату сборов за перевозку негабаритных и грузов по дорогам и мостам	То же
9 26	Затраты на проведение пусконаладочных работ	Включаются по объектам социального назначения (детские учреждения, школы, дома-интернаты) согласно письму Минфина России от 27 06.95 № 7-02-05/218. Размер средств определяется на основании смет на пусконаладочные работы (графы 7 и 8)
	Г л а в а 10 **Содержание дирекции (технического надзора) строящегося предприятия**	
10 1	Содержание дирекции (технического надзора) строящегося предприятия	Определяется по нормативам, утвержденным постановлением Минстроя России от 17 02 99 № 7 (графы 7 и 8)
	Г л а в а 12 **Проектные и изыскательские работы, авторский надзор**	
12 1	Проектные работы	Стоимость определяется расчетами на основе сборников базовых цен на проектные работы с применением индексов изменения стоимости, устанавливаемых Госстроем России (графы 7 и 8)
12.2	Изыскательские работы	Стоимость определяется расчетами на основе сборника и справочников базовых цен на изыскательские работы для строительства и индексов изменения стоимости, устанавливаемых Госстроем России (графы 7 и 8)
12 3	Авторский надзор	Стоимость определяется расчетом (графы 7 и 8)
12 4	Экспертиза проектов	Стоимость определяется по нормативам, утвержденным постановлением Госстроя России от 18.08 97 № 18-44, от стоимости проектных и изыскательских работ (графы 7 и 8)
12 5	Разработка и экспертиза тендерной документации	Стоимость определяется расчетами по согласованию с заказчиком (графы 7 и 8)
	За итогом вышеперечисленных глав	
1	Возвратные суммы	Определяются расчетами, учитывающими реализацию материалов и деталей, полученных от разборки временных зданий и сооружений, сносимых и переносимых зданий и сооружений, разбираемых конструкций и т п (графы 7 и 8)
2	Затраты, связанные с уплатой налога на добавленную стоимость (НДС)	Принимаются в соответствии с Законом Российской Федерации от 06 12 91 № 1992-1 с последующими изменениями и дополнениями к нему (графы 4—8)

СОДЕРЖАНИЕ

Введение 3

1. Общие сведения о системе ценообразования и сметного нормирования в строительстве в условиях развития рыночных отношений 4

1 1 Общие положения 4

1 2 Виды сметных нормативов и основы новой системы нормативов 4

Общие положения по определению стоимости строительства 7

2 1 Основания для определения стоимости, классификация строительной продукции и виды сметной документации 7

2 2 Основные положения системы ценообразования и сметного нормирования в строительстве и методы определения сметной стоимости 10

2 3 Автоматизация выпуска смет 11

Порядок составления сметной документации на строительство 11

3 1 Локальные сметные расчеты 11

3.1.1 Общие положения. 11

3.1.2 Особенности применения ресурсного и ресурсно-индексного методов 13

3 1 3 Порядок определения сметных затрат по оплате труда рабочих 13

3 1 4. Порядок определения сметных затрат на эксплуатацию строительных машин 14

3 1.5 Порядок определения сметной стоимости материальных ресурсов 14

3.1 6. Порядок определения накладных расходов 16

3 1 7. Порядок определения величины сметной прибыли 16

3 2 Объектные сметные расчеты (сметы) 16

3 3 Порядок составления сметных расчетов на отдельные виды затрат 17

3 4 Порядок определения стоимости оборудования, мебели и инвентаря в составе сметных расчетов и смет 17

3 4 1. Общие положения 17

3 4 2 Основные принципы определения сметной стоимости оборудования 18

3 4 3 Стоимость запасных частей. 18

3 4.4 Стоимость тары и упаковки 19

3 4 5. Стоимость транспортных расходов и услуг посреднических и сбытовых организаций 19

3 4 6. Расходы на комплектацию оборудования 19

3 4 7. Заготовительно-складские расходы 19

3 4 8. Другие затраты, относимые на стоимость оборудования 20

3 4.9 Порядок определения стоимости инструмента и инвентаря производственных объектов 20

3 4 10 Порядок определения стоимости оборудования и инвентаря общественных и административных объектов 20

3 5 Сводный сметный расчет стоимости строительства 21

3 5.1 Общие положения..... 21

3 5 2. Порядок определения средств, включаемых в главу 1 «Подготовка территории строительства» 22

3 5.3 Порядок формирования стоимости по главам 2 – 7 23

3 5 4 Порядок определения размера средств на временные здания и сооружения 23

3 5 5. Порядок определения размера средств, включаемых в главу «Прочие работы и затраты» 24

3 5 6 Порядок определения размера средств на содержание службы заказчика-застройщика (единого заказчика, дирекции строящегося предприятия) и технического надзора 24

3 5 7. Порядок определения размера средств на подготовку эксплуатационных кадров для строящихся предприятий 24

3 5.8 Порядок определения размера средств на проектно-изыскательские работы, авторский надзор 24

3 5.9. О резерве средств на непредвиденные работы и затраты 25

3.5 10 Средства, предусматриваемые за итогом сводного сметного расчета 25

3 5 11. Порядок включения средств на отдельные виды затрат. 26

4. Порядок определения стоимости строительства в составе предпроектных проработок . 27

5. Порядок формирования договорных цен на строительную продукцию 27

6. Порядок расчетов за выполненные работы 28

7. Порядок экспертизы и утверждения проектно-сметной документации 28

Приложение 1. Терминологический словарь основных понятий, действующих в системе ценообразования и сметного нормирования в строительстве в условиях развития рыночных отношений . . 29

Приложение 2. Перечень действующих нормативно-методических документов Госстроя (Минстроя) России, на основании которых определяется стоимость строительства 29

Приложение 3. Форма № 1 Сводный сметный расчет стоимости строительства 31
Форма № 2 Сводка затрат 32
Форма № 3 Объектный сметный расчет (объектная смета) 33
Форма № 4 Локальный сметный расчет (локальная смета) 34
Форма № 5. Локальная ресурсная ведомость 35
Форма № 6 Ведомость сметной стоимости строительства объектов, входящих в пусковой комплекс 36
Форма № 7. Протокол согласования (ведомость) договорной цены 37
Форма № 8 Ведомость сметной стоимости объектов и работ по охране окружающей природной среды 38

Приложение 4. Порядок определения размера средств на оплату труда рабочих 39

Приложение 5. Порядок определения стоимости 1 маш -ч эксплуатации строительных маши . . . 40

Приложение 6. Перечень статей затрат накладных расходов в строительстве 42

Приложение 7. Перечень работ и затрат, относящихся к титульным зданиям и сооружениям 46

Приложение 8. Положения по определению размера отдельных видов затрат, учитываемых в главе 1 сводных сметных расчетов стоимости строительства 47

Приложение 9. Перечень видов прочих работ и затрат, включаемых в сводный сметный расчет стоимости строительства 53

Госстрой России

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ
по определению стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации
МДС 81—1.99

Ответственный за выпуск: *Л.Н. Крылов*
Компьютерная графика: *П.И. Дмитренко*. Технический редактор *И.И. Григорьев*

Подписано в печать 13.08 99. Формат 60x84 1/8
Печать офсетная Усл печ л 7,0 Тираж 500 экз. Заказ 2761

Подготовлены к изданию ГУП ППП, 127238, Москва, Дмитровское ш., 46