

ПРАКТИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ РЕФОРМИРОВАНИЯ СИСТЕМЫ СМЕТНОГО ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ

**О. Дидковская,
О. Мамаева,
М. Ильина,**
Самарский центр
по ценообразованию
в строительстве

О необходимости реформирования системы строительного ценообразования мы и наши коллеги в последнее время много говорили, писали, дискутировали. В ходе недавних совещаний региональных органов по ценообразованию инициатива реформирования существующей системы ценообразования была одобрена. Проработаны и обсуждены идеологические и концептуальные вопросы процесса реформирования, которые необходимо положить в основу «революционной» переработки методического обеспечения строительного ценообразования. Наше предложение о переходе (оговоримся, в рамках нашей компетенции) от системы ценообразования в строительстве к **системе сметного ценообразования** встретило поддержку коллег. Пришла очередь других вопросов: как реформировать и что конкретно нужно делать?

О реализации отдельных направлений предлагаемого реформирования системы сметного ценообразования, основываясь

на своих практических работах, мы и хотим здесь поговорить.

В последнее время в поле нашего зрения попадало достаточно много объектов капитального строительства, находящихся в работе у заказчиков. Это объекты, по которым выдано задание на проектирование или разработана проектная документация, готовятся или проведены аукционы, проходит государственная экспертиза проектной документации, осуществляется или завершается строительство. К сожалению, в подавляющем большинстве случаев то, о чем мы говорим и пишем, не реализуется — имеющаяся проектная и/или контрактная документация не соответствует требованиям современного законодательства. Невнимание, мягко говоря, к градостроительному законодательству на предпроектном этапе инвестиционно-строительного процесса запускает механизм изначально некачественной (проблемной) реализации проекта. Наиболее подходящее время и место

в инвестиционном процессе для того, чтобы этого негатива не допустить (или по крайней мере минимизировать) момент выдачи задания на проектирование объекта(ов) капитального строительства. Грамотные и понятные правила игры в виде проработанного (в том числе и в первую очередь с точки зрения соответствия градостроительному законодательству!) технического задания на проектирование — тот необходимый минимум, который должен обеспечить заказчик с самого начала реализации проекта.

В тех проектах, которые стали предметом нашего мониторинга, встречались следующие наиболее типичные формулировки требований к выполнению проектных работ:

«Проектируемые помещения должны соответствовать требованиям действующих СанПиНов, СНиПов и других нормативов»;

«Проект выполнить в соответствии с действующими нормативными документами: ГОСТ, СанПиН, СНиП, РДС, ВНТП, НТП и т.д.»;

«Работы выполняются на основании СНиПов, МГСНов и других нормативных документов» и т. п.

Исходя из увиденного, получается, что в приоритете СНиПы и СанПиНы (хотя многие из них сегодня носят лишь рекомендательный характер), а градостроительному законодательству (Градостроительный кодекс РФ, постановления Правительства РФ, технические регламенты о безопасности зданий и сооружений) отведена в лучшем случае роль «других нормативов» или «и т.д.»! В результате в ответ на претензии заказчика, к примеру, об отсутствии в проектной документации ведомости объемов работ, проектная организация отвечает: «Мы не обязаны этого делать!». В то время как, согласно Постановлению Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию». Должны и обязаны — это установленные требования к содержанию раздела 6 Проекта организации строительства проектной документации. Конечно, требования нормативно-правовых и подзаконных актов должны исполняться участниками инвестиционно-строительного процесса вне зависимости от наличия ссылок на них в задании на проектирование. Но наличие указаний заказчика, изложенных в техническом задании, на соответствие разрабатываемой проектной документации

по составу и содержанию требованиям действующего градостроительного законодательства должно исключить сомнения по поводу того, кто и что должен выполнить. Причем в техническом задании на проектирование заказчик может предусмотреть дополнительные к установленным в постановлении Правительства РФ № 87 требования, поскольку указанный документ как любой нормативно-правовой акт содержит их в минимально необходимом объеме. То же правило («лучше можно хуже, меньше — нет!») относится и к другим документам, сопровождающим инвестиционно-строительный процесс, — документации об аукционе, проекту государственного контракта и др. Однако это в идеале, на деле же сегодня не исполняется даже минимум обязательных требований.

Техническое задание на разработку сметной документации в составе проектной документации

Безусловно, к вопросу подготовки технического задания на разработку проектной документации заказчику необходимо подходить ответственно и компетентно. Качественная проектная документация — серьезный фундамент для успешной реализации инвестиционного проекта в целом, а грамотная сметная документация в ее составе (раздел

проектной документации «Смета на строительство объектов капитального строительства») — обязательная основа для «правильных» (нормальных) контрактных отношений и взаиморасчетов. Обеспечение качества сметной документации также является одной из важных функций заказчика, которую он должен начать выполнять на этапе разработки задания на проектирование.

По нашему убеждению, для решения этой задачи заказчику необходимо досконально прописать правила игры в виде подробного технического задания на разработку сметной документации в составе проектной документации. Наше предложение о необходимости и содержательном наполнении этого документа прозвучало на совещаниях региональных органов по ценообразованию в рамках обсуждения проекта Порядка подготовки сметной документации на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства (Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004). Доработанную с учетом предложений коллег форму задания на разработку сметной документации (с пояснениями по содержанию и порядку заполнения) хотим представить и на суд заинтересованных читателей.

Техническое задание*
на разработку сметной документации
в составе проектной документации

Реконструкция общеобразовательной школы № 1253 по адресу:

(наименование стройки)

г. Самара, ул. Пензенская, 74а

Сметная документация должна быть разработана в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Положением о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87, Методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004, действующими сметными нормативами, внесенными в федеральный реестр сметных нормативов.

А. Исходные данные, предоставляемые заказчиком

1. Основные технико-экономические показатели по проектируемым объектам капитального строительства

Таблица 1

№ пп	Наименование объектов капитального строительства	Единица измерения мощности	Показатель мощности	Общая пло- щадь, м ²	Строи- тельный объем, м ³
1	2	3	4	5	6
1	Здание школы	Учебное место	450	2250	7800
2	Футбольное поле с трибунами	Количество посещений в смену	50	7140	—
3	Бассейн	Количество посещений в смену	40	1180	10 100
4	Сети водоснабжения	км	0,04		
5	Сети водоотведения	км	0,03		
6	Сети теплоснабжения	км	0,025		
7	Сети электроснабжения	км	0,09		
8	Сети связи	км	0,08		
9	Трансформаторная подстанция	кВхА	2х400		110,5
10	Благоустройство территории	м ²	1160	1160	—

Данная таблица должна быть заполнена по всем объектам капитального строительства, входящим в состав проекта, проектирование которых планируется в границах принадлежащего застройщику земельного участка.

Показатели мощности (графа 3) (учебное место, койко-место, количество посещений в смену, п. м, м² покрытия и т.п.) необходимы для сопоставления сметной стоимости, полученной по итогам объектных сметных расчетов с предельной стоимостью, установленной заказчиком на основе НЦС.

Графы 5 и 6 заполняются только по зданиям, входящим в состав проекта.

* Форма заполнена условным примером.

Таблица 2

№ пп	Наименование затрат	Предельная стоимость строительства, тыс. руб.	Вид строительства
1	2	3	4
A	Объекты капитального строительства		
1	Здание школы	90 000	Реконструкция
2	Футбольное поле с трибунами	34 800	Строительство
3	Бассейн	70 800	Строительство
4	Сети водоснабжения	194	Реконструкция
5	Сети водоотведения	176	Реконструкция
6	Сети теплоснабжения	360	Реконструкция
7	Сети электроснабжения	180	Строительство
8	Сети связи	130	Строительство
9	Трансформаторная подстанция	3730	Строительство
10	Благоустройство территории	700	Реконструкция
Б	Затраты по стройке в целом с учетом природных, климатических условий территории и других особенностей градостроительного плана земельного участка	66 350	
	Итого по стройке	267 420	

В графе 3 приводится предельная стоимость по объектам капитального строительства, а также затрат по стройке в целом (включаемых в главы 1, 8–12 Сводного сметного расчета стоимости строительства), учитывающих природные, климатические условия территории и другие особенности градостроительного плана земельного участка.

В графе 4 указывается вид воспроизводства основных фондов по каждому объекту капитального строительства в соответствии с градацией, определенной Градостроительным кодексом РФ, — строительство, реконструкция, капитальный ремонт.

II. Источник финансирования строительства (реконструкции, капитального ремонта) объектов капитального строительства

За счет средств областного бюджета

[за счет средств федерального бюджета (бюджета субъекта РФ, муниципального бюджета), внебюджетных источников]

При подготовке сметных расчетов использовать сметные нормативы*:

Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004;

Методические указания по определению величины накладных расходов в строительстве МДС 81-33.2004;

Методические указания по определению величины сметной прибыли в строительстве МДС 81-25.2001;

Сборник сметных норм затрат на строительство временных зданий и сооружений ГСН 81-05-01-2001;

Сборник сметных норм дополнительных затрат при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время ГСН 81-05-02-2007;

Указания по применению федеральных единичных расценок на строительные и специальные строительные работы (ФЕР-2001) МДС 81-36.2004;

Указания по применению федеральных единичных расценок на монтаж оборудования (ФЕРм-2001) МДС 81-37.2004;

Указаниям по применению федеральных единичных расценок на ремонтно-строительные работы (ФЕРр-2001) МДС 81-38.2004;

Территориальные единичные расценки на строительные и специальные строительные работы. Самарская область ТЕР 81-02-2001;

Территориальные единичные расценки на ремонтно-строительные работы. Самарская область ТЕРр 81-04-2001;

Территориальные единичные расценки на монтаж оборудования. Самарская область ТЕРм 81-03-2001;

Территориальные сметные расценки на эксплуатацию строительных машин и авто-транспортных средств. Самарская область ТСЭМ-2001;

Территориальные средние сметные цены на материалы, изделия и конструкции, применяемые в строительстве. Самарская область ТССЦ-01-2001;

другие сметные нормативы, внесенные в федеральный реестр сметных нормативов.

(наименование сметных нормативов)

** Данный пункт заполняется заказчиком в зависимости от предполагаемого финансирования строительства (реконструкции, капитального ремонта) объектов капитального строительства и наличия утвержденных сметных нормативов.*

III. Условия производства работ, предусмотренные проектной документацией, которые необходимо учесть при разработке сметной документации

Таблица 3

№ пп	Наименование объектов капитального строительства	Условия производства работ*
1	2	3
1	Здание школы	Работы производятся в застроенной части города при наличии следующих факторов: разветвленные сети подземных коммуникаций, подлежащие перекладке или подвеске; расположение объектов капитального строительства и сохраняемых зеленых насаждений в непосредственной близости от зоны производства работ; стесненные условия и невозможность складирования материалов; ограничение поворота стрелы грузоподъемного крана в соответствии с данными проекта организации строительства.
2	Футбольное поле с трибунами	
3	Бассейн	
4	Сети водоснабжения	
5	Сети водоотведения	
6	Сети теплоснабжения	
7	Сети электроснабжения	
8	Сети связи	
9	Трансформаторная подстанция	
10	Благоустройство территории	

** Данная графа заполняется заказчиком в соответствии с п. 4.6 МДС 81-35.2004.*

IV. Методы определения сметной стоимости при подготовке локальных и объектных сметных расчетов (базисно-индексный, ресурсный, метод укрупненных показателей)

Таблица 4

№ пп	Наименование объектов капитального строительства	Метод подготовки сметных расчетов*
1	Здание школы	Ресурсный
2	Футбольное поле с трибунами	Ресурсный
3	Бассейн	Ресурсный
4	Сети водоснабжения	Ресурсный

№ пп	Наименование объектов капитального строительства	Метод подготовки сметных расчетов*
5	Сети водоотведения	Ресурсный
6	Сети теплоснабжения	Ресурсный
7	Сети электроснабжения	Метод укрупненных показателей
8	Сети связи	Метод укрупненных показателей
9	Трансформаторная подстанция	Метод укрупненных показателей
10	Благоустройство территории	Ресурсный

* По отдельным объектам капитального строительства в зависимости от их характеристик, объемно-планировочных и конструктивных решений, исходных данных могут быть использованы различные методы подготовки сметных расчетов. Также могут быть использованы одновременно несколько методов (например, по типовым конструктивным решениям – метод укрупненных показателей, а в целом по объекту – базисно-индексный).

V. Уровень ценовых показателей ресурсов при составлении сметной документации

1. При подготовке сметной документации по объектам капитального строительства базисно-индексным методом использовать систему индексов в соответствии с

—
(ссылка на документ)

в уровне цен

—
(месяц, (квартал), год)

2. При подготовке сметной документации по объектам капитального строительства ресурсным методом использовать информацию о текущих ценах на ресурсы

в уровне цен

августа 2011 года.

(месяц, (квартал), год)

3. При подготовке сметной документации по объектам капитального строительства методом укрупненных показателей использовать ценовые показатели

в уровне цен

августа 2011 года.

(месяц, (квартал), год)

VI. Стоимость работ и затрат, произведенных заказчиком на момент заключения договора (государственного контракта) на разработку проектной документации

Таблица 5

№ пп	Наименование работ и затрат	Стоимость, тыс. руб.
1	2	3
1	Получение градостроительного плана земельного участка	Заполняется по данным заказчика
2	Стоимость работ по инженерным изысканиям	Заполняется по данным заказчика
3	Стоимость проектных работ, в том числе: проектной документации рабочей документации	Заполняется по данным заказчика (с представлением расчета по стоимости рабочей документации)

Окончание следует