

Министерство образования и науки РФ
Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего профессионального образования
«Самарский государственный
архитектурно-строительный университет»

**Методические подходы
к формированию системы
стоимостного инжиниринга
в строительстве**

Монография

УТВЕРЖДЕНО
редакционно-издательским
советом университета

Самара
2013

УДК 69.003.12

ББК 65.31

Д 44

Дидковская О.В., Ильина М.В., Мамаева О.А., Коновалова М.А.,
Спирина Е.С.

Методические подходы к формированию системы стоимостного инжиниринга в строительстве : монография / О.В. Дидковская, М.В. Ильина, О.А. Мамаева, М.А. Коновалова, Е.С. Спирина; Самарск. гос. арх.-строит. ун-т. Самара, 2013. – 130 с.

Рецензенты:

Настоящее издание посвящено одной из ключевых проблем развития инвестиционно-строительной деятельности - создание стройной системы профессионального управления стоимостью на различных этапах жизненного цикла объектов недвижимости.

В мировой практике управление стоимостью достигается путем использования принципов стоимостного инжиниринга. Авторами предлагается рассмотреть методические подходы к формированию управляемой системы ценообразования во взаимной увязке с этапами инвестиционно-строительного процесса, пути внедрения принципов стоимостного инжиниринга в строительный комплекс РФ.

Издание представляет интерес для студентов, слушателей программ дополнительного профессионального образования, преподавателей.

ISBN 978-5-95-85-04-67-1

© Самарский государственный
Архитектурно-строительный университет, 2013
ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
ГЛАВА 1. СИСТЕМА СТОИМОСТНОГО ИНЖИНИРИНГА КАК ОСНОВА УПРАВЛЕНИЯ СТОИМОСТЬЮ СТРОИТЕЛЬСТВА	6
ГЛАВА 2. ЭКСПЕРТНАЯ СТОИМОСТНАЯ ДИАГНОСТИКА КАК ОСНОВА РЕФОРМИРОВАНИЯ СИСТЕМЫ СТРОИТЕЛЬНОГО ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ И ФОРМИРОВАНИЕ СИСТЕМЫ СТОИМОСТНОГО ИНЖИНИРИНГА.	26
ГЛАВА 3. УПРАВЛЕНИЕ СТОИМОСТЬЮ СТРОИТЕЛЬСТВА НА ПРЕДПРОЕКТНОЙ И ПРОЕКТНОЙ СТАДИИ ПРОЕКТА.	
ПРЕДЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА: МЕТОДИЧЕСКИЕ И ПРАКТИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ	50
ГЛАВА 4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРОВ ПОДРЯДА НА ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.	74
ГЛАВА 5. ВЗАИМОРАСЧЕТЫ МЕЖДУ ЗАКАЗЧИКОМ И ПОДРЯДЧИКОМ ЗА ВЫПОЛНЕННЫЕ РАБОТЫ.	101

ВВЕДЕНИЕ

Одной из ключевых проблем развития инвестиционно-строительной деятельности в режиме управляемой самостоятельности остается сфера строительного ценообразования.

Вплоть до последнего десятилетия вопросам ценообразования в строительстве уделялось особое и значительно более серьезное внимание. Рассмотрение, например, результатов функционирования Минстроя России в 1994 – 1997 гг. (и в более ранний период) позволяет подтвердить наличие трудоемкой, масштабной и системной работы в направлении реформирования системы сметного ценообразования, его развития и перехода к стоимости строительства. И это в тот период, когда только закладывалась основа для рыночных отношений, и многое приходилось делать впервые. В настоящее время необходимо усилить деятельность в аналогичном направлении как на федеральном, так и на территориальном уровнях.

Создавая стройную систему профессионального управления стоимостью на различных этапах жизненного цикла объектов недвижимости, можно говорить о развитии нового направления – формировании системы стоимостного инжиниринга в инвестиционно-строительной сфере.

В первой главе изложены теоретические предпосылки внедрения методологии системы стоимостного инжиниринга, современных технологий процесса управления стоимостью строительства в инвестиционно-строительную сферу. Предлагается рассмотреть обновленную систему ценообразования в условиях регионального строительного рынка.

Вторая глава посвящена проблемным вопросам по выявлению

недостатков сложившейся системы строительного ценообразования в отдельных отраслях при возведении объектов капитального строительства. Проведенный стоимостной анализ на каждом этапе инвестиционно-строительного процесса позволил сформировать методические основы для внедрения и развития комплексной системы стоимостного инжиниринга.

Задачи, поставленные в третьей главе, были направлены на решение проблемы нормативно-методического обеспечения при формировании предельной стоимости строительства на различных этапах строительства зданий и сооружений и их комплексов. Особое внимание уделено этапу предпроектной подготовки и оценке предполагаемых затрат на этапе подготовки проектной документации.

Необходимость разработки обоснованной методологии перехода от системы сметного ценообразования к оценке стоимости строительства в реальном уровне цен рассмотрены авторами в четвертой главе настоящего издания. Даны методические подходы и практические рекомендации по формированию твердых цен в системе договорных отношений в капитальном строительстве.

В пятой главе рассмотрена практика договорных отношений подрядной организации и Заказчика, связанная с условием поставки строительных материалов на площадку. Решение проблемы формирования цены строительной продукции в рассматриваемом вопросе представляет собой один из важных элементов нормативного регулирования общей системы ценообразования и управления стоимостью строительства в инвестиционно-строительном процессе.

ГЛАВА 1. СИСТЕМА СТОИМОСТНОГО ИНЖИНИРИНГА КАК ОСНОВА УПРАВЛЕНИЯ СТОИМОСТЬЮ СТРОИТЕЛЬСТВА

Одной из ключевых проблем развития инвестиционно-строительной деятельности в режиме управляемой самостоятельности остается сфера строительного ценообразования.

Вплоть до последнего десятилетия вопросам ценообразования в строительстве уделялось особое и значительно более серьезное внимание. Рассмотрение, например, результатов функционирования Минстроя России в 1994 – 1997 гг. (и в более ранний период) позволяет подтвердить наличие трудоемкой, масштабной и системной работы в направлении развития формирования стоимости строительства. И это в тот период, когда только закладывалась основа для рыночных отношений, и многое приходилось делать впервые. В настоящее время деятельность в аналогичном направлении несколько потеряла темпы своего становления. Единого понимания стратегических целей и задач развития сферы ценообразования в строительстве нет, как нет и изначальной концепции развития и совершенствования данной области.

Выстраивая стройную систему профессионального управления стоимостью на различных этапах жизненного цикла объектов недвижимости, можно говорить о развитии нового направления – формировании системы

стоимостного инжиниринга в инвестиционно-строительной сфере.

В мировой практике инжиниринг давно является самостоятельным видом деятельности, сопровождающим создание строительной продукции. Инжиниринговую подсистему строительного комплекса, складывающуюся сегодня в России, необходимо привести в соответствие с современными нормативно-правовыми и экономическими требованиями.

Данный вид деятельности, как и обозначающее ее понятие, пока не имеют строгой определенности. В качестве синонимов термина «стоимостной инжиниринг» употребляются понятия «стоимостное проектирование», «управление стоимостью», «функционально-стоимостной анализ (ФСА)»:

- Управление стоимостью основывается на системном подходе к контролю программ, отдельных проектов, продуктов или услуг на протяжении всего их жизненного цикла. На практике это достигается путем использования принципов стоимостного инжиниринга и управления стоимостью, внедренных методологий и новейших технологий, с помощью которых осуществляется организация процесса управления.

- Стоимостной инжиниринг необходим для тех специалистов (инженеров, финансовых аналитиков, руководителей проектов), которые принимают решения не только основываясь на своем профессиональном опыте. Они применяют научные методы и технические расчеты для решения таких задач как: оценка затрат, регулирование затрат, бизнес-планирование, анализ рентабельности, управление проектами и тайм-менеджмент.

- Управление стоимостью - управление процессами формирования стоимости проекта и осуществление основных функций управления (анализа, планирования, организации, координации, учета, контроля и регулирования) на всех стадиях его жизненного цикла.

По нашему мнению, под **стоимостным инжинирингом в строительстве** следует понимать комплекс методов и средств управления стоимостью инвестиционно-строительного проекта на всех этапах его жизненного цикла, включающий в себя:

- формирование бюджета проекта (инвестиционное планирование проекта);
- оценку эффективности капитальных вложений (инвестиционную оценку);
- сметное ценообразование;
- экспертизу сметной стоимости строительства;
- формирование стоимости строительства;
- стоимостной контроль процесса реализации проекта;
- анализ фактических затрат (стоимости строительства).

О необходимости создания и внедрения постоянно действующих систем управления стоимостью строительства заявляют сегодня некоторые крупные корпорации, активно занимающиеся инвестиционно-строительной деятельностью и желающие оптимизировать и контролировать свои затраты. В сфере стоимостного инжиниринга создаются и саморегулируемые профессиональные сообщества, призванные регламентировать деятельность своих членов через разработку системы стандартов стоимостного инжиниринга. Предложенная нами концепция создания системы управления стоимостью актуальна как для саморегулируемых организаций, так и для корпораций, представлена на *рисунке 1.1*.

Основными задачами ее разработки являются: обеспечение качества

деятельности в сфере стоимостного инжиниринга в соответствии с техническими регламентами, международными и национальными стандартами, требованиями федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации; формирование системы организационных, концептуальных, нормативных, методических требований по регулированию процессов формирования стоимости строительства; обеспечение взаимопонимания между специалистами в сфере сметного ценообразования, нормирования и стоимостного инжиниринга, субъектами инвестиционной деятельности, органами власти и другими заинтересованными организациями и лицами; «охват» нормативно-методическим регулированием всех этапов инвестиционного процесса строительства объектов капитального строительства и др.

Рисунок 1.1 – Концепция разработки системы управления стоимостью

Логика разработки управляемой системы ценообразования в строительстве заключается, по нашему мнению, во взаимной увязке целей, видов стоимости и определяющих ее документов с этапами инвестиционно-строительного процесса (*рисунок 1.2*). В системе необходимо установить порядок профессиональных действий инженера на каждой стадии «стоимостного проектирования».

*Рисунок 1.2 –
Разработка управляемой системы ценообразования на различных этапах
инвестиционно-строительного процесса*

Область эффективного применения системы стоимостного инжиниринга, на наш взгляд, не ограничивается уровнями саморегулируемых профессиональных организаций и корпораций.

Государственное и муниципальное регулирование ценообразования в конечном итоге преследует те же цели, что и корпорации (группы компаний, саморегулируемые организации и др. структуры), - создание единой системы формирования, управления и контроля стоимости строительства. Следовательно, концепцию стоимостного инжиниринга целесообразно адаптировать и положить в основу формирования системы регулирования строительного ценообразования на государственном, региональном и муниципальном уровнях. Своими предложениями и разработками по данному направлению хотим поделиться.

Как известно, вмешательство государства в ценообразование может быть прямым и косвенным. Регулирование ценообразования в сфере градостроительной деятельности осуществляется государством косвенными методами, т.е. воздействием не на уровень цен, а на поведение субъектов инвестиционно-строительного процесса, участвующих в процессе ценообразования. И осуществляет государство свои регулирующие функции в

данном случае через систему законов и подзаконных актов – Градостроительный, Гражданский и Налоговый кодексы; законодательство об инвестиционной деятельности, о саморегулировании, о размещении государственных и муниципальных заказов и др.; правительственные постановления о проектной документации, о строительном контроле, о порядке проведения проверки инвестиционных проектов на предмет эффективности использования бюджетных средств, о порядке проведения проверки достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства; приказы Минрегиона России о порядке разработки и утверждения нормативов в области сметного нормирования и ценообразования в сфере градостроительной деятельности, о порядке формирования и ведения федерального реестра сметных нормативов.

Прямые же методы государственного вмешательства используются на нормативном уровне регулирования, который представлен системой сметных нормативов, методик, стандартов и т.п. документов.

Но нашему мнению, такой многоуровневой системы регулирования ценообразования в строительстве в ее сегодняшнем «исполнении» недостаточно. Поясним причины.

Законов и подзаконных актов, регулирующих ценообразование в сфере градостроительства, достаточно. Они «покрывают» все основные этапы инвестиционно-строительного процесса, где возникают стоимостные взаимоотношения его участников, - инженерные изыскания, проектирование, строительство, контракты, расчеты. Проблема здесь не в достаточности или недостаточности, а в направленности и «ограниченности» действующего нормативно-правового обеспечения. Мы не говорим о законах - они должны исполняться всеми. Однако большинство правительственных постановлений и приказов Минрегиона России написано исключительно для объектов,

строительство которых финансируется за счет средств федерального бюджета.

Законодательно-нормативная основа для нормального функционирования системы строительного ценообразования на сегодня сформирована – закреплены в правовых актах требования к участникам строительства, к составу и содержанию сметной документации, есть порядок разработки и утверждения нормативов, установлена их классификация, создан и ведется федеральный реестр сметных нормативов. Но не обеспечена функция применимости этих документов, которая должна реализовываться через последний, наиболее приближенный и понятный пользователям, уровень регулирования – нормативно-методический. Вот здесь как раз следует отметить недостаточность и разобщенность действующих документов, утрату актуальности большинства методик - наследниц советского периода. Система строительного ценообразования требует реформирования именно в части нормативно-методического регулирования, как на федеральном уровне, так и на уровне субъектов РФ.

Территориальное регулирование процесса формирования цены строительной продукции необходимо развивать. И это развитие нам представляется целесообразным строить по принципу создания системы стоимостного инжиниринга регионального уровня. О предпосылках ее разработки, проблемах и вопросах, которые она должна решить, следует поговорить в первую очередь.

Каковы особенности территориального регулирования? Каким образом оно должно взаимодействовать с государственным?

Система ценообразования в строительстве Самарской области ни в коей мере не должна противоречить требованиям законов и подзаконных актов нашего государства. Напротив, цель, которую мы преследуем, заключается в

реализации и развитии государственной политики ценообразования в сфере градостроительной деятельности (одной из функций Министерства регионального развития Российской Федерации) в субъекте РФ, адаптации ее к региональным условиям.

В Федеральном реестре сметных нормативов территориальные нормы Самарской области появились одними из первых, чем подтверждена легитимность их применения в сметных расчетах. Утверждены и введены в действие единичные расценки, сборники сметных цен на материалы, сметные расценки на эксплуатацию строительных машин. Но это не решает ряда проблем самарских строителей. Во-первых, уже упоминалось, что нормативы, включенные в Федеральный реестр, подлежат применению, что следует из его названия «...при определении сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство которых финансируется с привлечением средств **федерального бюджета**». Во-вторых, территориальные нормативы в Федеральном реестре представлены лишь группой основных элементных сметных нормативов. А помимо них в Самарской области успешно применялись много лет собственные территориальные нормы и укрупненные показатели стоимости строительства, Справочник базовых цен на проектные работы для строительства на территории Самарской области, методические документы и разработки. При существующем положении дел оказалось, что ими пользоваться нельзя. (Почему? Никто не может однозначно объяснить!) А что тогда можно применить при заключении контрактов на строительство объектов, финансируемых из бюджетных (помимо федерального) и внебюджетных источников? Вопрос для регионов открытый. Его решение нам видится в создании легитимного собственного территориального реестра сметных нормативов, дополняющего федеральный.

В последнее время часто употребляется понятие «эффект проекта».

Каков «эффект проекта» внедрения системы территориального регулирования ценообразования в строительстве?

Комитетом по строительству и транспорту губернской думы было обозначено одно из направлений его деятельности под названием «Совершенствование системы ценообразования в строительстве в Самарской области». Результатом должно стать появление «прозрачного» цивилизованного регионального рынка строительной продукции.

Надо констатировать, что развитого «рынка» в полноценном понимании этого термина в инвестиционно-строительной сфере в настоящее время, к сожалению, нет. Строительный рынок сегодня можно назвать рынком асимметричной информации, когда продавец (подрядчик) знает о товаре все, а покупатель (заказчик) практически ничего (гораздо меньше). Подрядчик хорошо представляет себе, где и как он сэкономит – купит более дешевый материал, «нарушит» технологию производства в пользу ее удешевления и другие варианты. Отсюда часто наблюдаем двукратное снижение начальной цены контракта в ходе аукционов. Главная беда здесь в том, что подрядчик заранее знает, что продаст некачественный товар, и продает его. В результате рыночная цена строительной продукции является сегодня «экономической ценой недобросовестного поведения».

Может возникнуть справедливый вопрос: что экономический закон «качество определяет цену» в строительстве не работает?

Увы, приходится признать этот факт. Несмотря на то, что регламентирован состав и содержание проектной документации, порядок строительного контроля, качество инвестиционно-строительного процесса нарушается практически на каждом этапе. С самого его начала запускается цепная реакция: некачественная проектная документация (сметная тем более!), отсутствие

рабочей документации и, как следствие, грамотного строительного контроля, в итоге – некачественная эксплуатация некачественного объекта. В то время как качество строительной продукции должно обеспечивать ее главные свойства – безопасность и комфортную эксплуатацию.

Нами была проанализирована деятельность ряда крупных строительных компаний, осуществляющих строительство объектов, финансируемых за счет бюджетных источников. Печальный вывод: «Если провести «правовой» аудит, то все стройки придется закрыть!» А что же тогда говорить об объектах с частными инвестициями?

Необходимы кардинальные (революционные) меры реформирования системы строительного ценообразования в области, вывод этой системы на новый уровень полноценного территориального регулирования. Наши оппоненты уверяют, что для реализации этого процесса необходимы серьезные финансовые, трудовые и временные затраты.

Возможно, если менять систему «с нуля», разрабатывать необходимые документы вновь, то, конечно, затраты окажутся колоссальными. Однако, мы имеем другую ситуацию. У нас многое уже есть. В первую очередь, есть сильный и авторитетный центр по ценообразованию в строительстве со своими инициативами и разработками. Не секрет, что в сфере ценообразования Самарская губерния давно заняла лидирующее положение.

Да, нам не нужно изобретать велосипед. Мы действительно имеем собственную основательную нормативно-методическую базу, которую создавали (и создали!) более 20 лет. В своем арсенале мы имеем систему укрупненных сметных показателей (по объектам капитального строительства, инженерным коммуникациям, видам работ), проекты норм на новые технологии, отлаженную систему мониторинга стоимости ресурсов,

собственный программный комплекс для сметных расчетов и многое другое. Из самых новых наших разработок отметим «Порядок подготовки сметной документации на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства», Стандарты стоимостного инжиниринга, Методику формирования начальной цены контракта. Все это требует лишь приведения в единую систему территориального регулирования строительного ценообразования.

Свое видение данной системы мы представляли на обсуждение Самарской губернской думы, где в первую очередь сделали акцент на том, что регулировать необходимо полный цикл создания строительной продукции (рисунок 1.3).

Каждый этап в представленном процессе имеет законодательную основу в лице законов РФ и нормативно-правовых актов. Однако, все они не отработаны до уровня исполнителей и участников инвестиционно-строительного процесса.

По нашему мнению должен быть создан документ, который «закрепит» нормативно-правовые основы регулирования строительного ценообразования в Самарской области. Он призван упорядочить процесс ценообразования и управления стоимостью строительства с разграничением его по этапам инвестиционно-строительного цикла и обеспечением взаимосвязи этих этапов и «переходов» от одного вида стоимости к другому.

ФОРМИРОВАНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОТРЕБНОСТИ В СТРОИТЕЛЬНОЙ ПРОДУКЦИИ

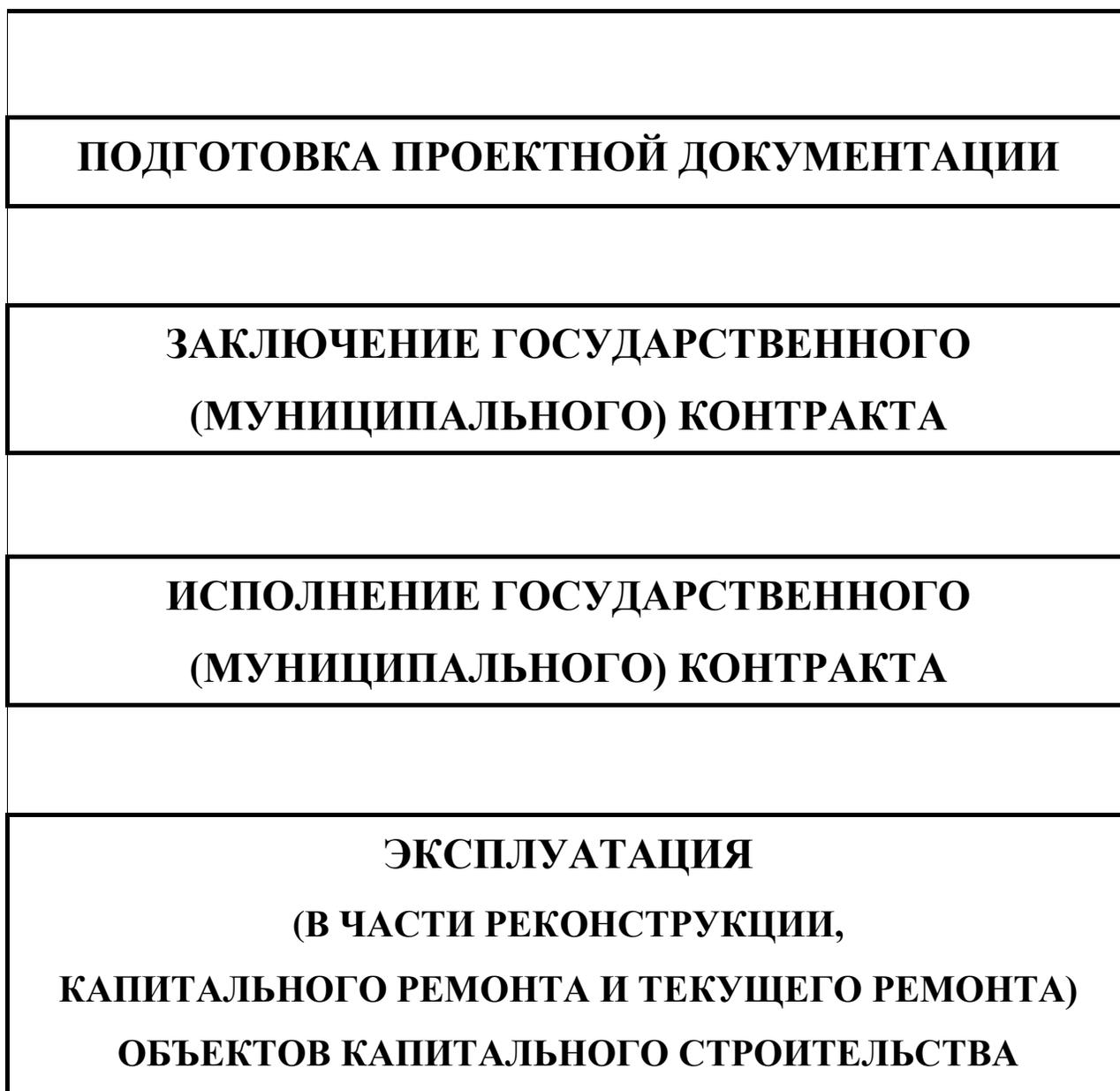


Рисунок 1.3 – Инвестиционно-строительный цикл в системе территориального регулирования строительного ценообразования

В *таблице 1.1* нами рассмотрен анализ нормативно-правовых актов, действующих на территории Российской Федерации и Самарской области, с точки зрения их исполнения и наличия методического обеспечения. В последней графе представлены наши предложения.

Таблица 1.1 - Анализ нормативных правовых актов в системе государственного регулирования стоимостью строительства

НОРМАТИВНЫЙ ПРАВОВОЙ АКТ	ТРЕБОВАНИЯ НОРМАТИВНОГО ПРАВОВОГО АКТА	СТАТУС
1	2	3
1. ФОРМИРОВАНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОТРЕБНОСТИ В СТРОИТ		
<p>Федеральный закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»</p> <p>Постановление Правительства Самарской области от 19 марта 2009 г. N 121 «Правила проведения проверки инвестиционных проектов на предмет эффективности использования средств областного бюджета, направляемых на капитальные вложения»</p> <p>Постановление Правительства Самарской области от 29.04.2008 № 107 «О порядке проведения проверки сметной стоимости инвестиционных проектов на предмет достоверности использования средств областного бюджета»</p>	<p>В составе проверяемой проектной документации должны быть:</p> <p>сметная документация</p> <p>ведомость объемов работ</p> <p>Требования распространяются на ремонтные работы</p> <p>Процедура проверки сметной стоимости</p>	<p>Отсутствуют требования заказчика по разработке ведомости объемов работ в проектной документации</p> <p>Противоречит законодательству РФ об инвестиционной деятельности части понятия капитальных вложений</p> <p>Отсутствуют требования к предмету проверки (нормативные правовые акты напрямую не регламентируют достоверность сметной стоимости)</p> <p>Отсутствует орган исполнительной власти РФ, осуществляющий нормативно-правовое регулирование в сфере строительства</p>

2. ПОДГОТОВКА ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ		
<p>Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации»</p> <p>Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»</p>	<p>Наличие территориального реестра сметных нормативов, подлежащих применению при определении сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство которых планируется с привлечением средств бюджета Самарской области</p> <p>Необходимость определения сметной стоимости технических (проектных) решений, реализуемых на территории субъекта РФ</p> <p>Укрупненные нормативы цены строительства (НЦС) объектов капитального строительства для оценки стоимости инвестиционных проектов</p>	<p>Показатели НЦС не соответствуют проектным решениям, характерным для объектов капитального строительства Самарской области</p> <p>Не корректное определение критериев выбора проектов-аналогов</p>

--	--	--

3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО КОНТРАКТА

Федеральный закон от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд»	<p>Порядок установления начальной (максимальной) цены контракта (цены лота)</p> <p>Обоснование начальной (максимальной) цены контракта (цены лота)</p>	<p>Отсутствует установленный порядок, регламентирующий единые требования к формированию начальной (максимальной) цены контракта (цены лота)</p>
Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации»	<p>Расчет начальной (максимальной) цены контракта (цены лота)</p> <p>Неотъемлемой частью договора подряда (государственного, муниципального контрактов) является смета (не сметная документация в составе проектной документации!)</p>	<p>Не соответствуют требованиям ст. 19.1 Федерального закона от 21.07.2005 № 94-ФЗ</p> <p>Нарушение требований гражданского законодательства</p>

4. ИСПОЛНЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО КОНТРАКТА

Федеральный закон от 21.07.2005	Внесение изменений в смету к	Отсутствие
---------------------------------	------------------------------	------------

<p>№ 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд»</p> <p>Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации»</p> <p>Федеральный закон от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»</p> <p>Федеральный закон от 31.07.1998 № 146-ФЗ «Налоговый кодекс Российской Федерации»</p> <p>Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации»</p>	<p>государственному контракту при изменении объемов работ</p> <p>и Пересчет остатков сметной стоимости по «переходящим стройкам»</p> <p>Формирование фактической стоимости строительства (при вводе объекта в эксплуатацию)</p>	<p>нормативных правовых актов</p>
---	---	-----------------------------------

Мы подготовили проект такого документа с рабочим названием «Свод правил определения стоимости строительства объектов капитального строительства на территории Самарской области» (далее – Свод правил), который к настоящему времени уже прошел обсуждение в губернской думе и получил одобрение. Остановимся лишь на основных целях и принципах разработанного нами свода правил, которые красноречиво показывают, что в его основе – концепция управления стоимостью:

1. Целью свода правил является создание единого нормативно-методического подхода к формированию стоимости строительства, в том числе и сметной стоимости объектов капитального строительства на различных этапах инвестиционно-строительного процесса, включая:

- планирование капитальных вложений, направляемых на

строительство объектов капитального строительства, в том числе переходящих с предыдущих периодов;

- подготовку и экспертизу проектной документации на строительство объектов капитального строительства;
- размещение заказов и заключение государственных (муниципальных) контрактов на выполнение работ по строительству объектов капитального строительства;
- осуществление строительства объектов капитального строительства;
- ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;
- эксплуатацию объектов капитального строительства.

2. Основным принципом правил определения стоимости строительства объектов капитального строительства на территории Самарской области является их соответствие градостроительному законодательству и иным федеральным законам и нормативным правовым актам Российской Федерации, содержащим нормы, регулирующие вопросы ценообразования, и государственной политике ценообразования в сфере градостроительной деятельности, реализуемой Министерством регионального развития Российской Федерации.

3. Свод правил предусматривает помимо регламентации процедур непосредственного определения стоимости строительства («прямое регулирование»), установление требований к процедурам, влияющим на процесс ценообразования в градостроительной деятельности («косвенное регулирование»).

Не следует рассматривать предложение об утверждении предлагаемого документа как вмешательство в предпринимательскую деятельность субъектов инвестиционно-строительного процесса. Свод правил не будет регулировать взаимоотношения участников сделок на строительном рынке, закупки материалов, взаиморасчеты. В нем лишь прописывается механизм управления стоимостью проектов, реализуемых на региональном и муниципальном уровнях.

Кроме того, может показаться, что в итоге внедрения «обновленной» системы ценообразования в регионе, асимметрия строительного рынка может сместиться в пользу заказчика. Такие опасения беспочвенны. Наша цель – воспитать грамотных, ответственных субъектов строительного комплекса – инвесторов, подрядчиков, заказчиков. Каждый должен понимать: как и из чего складывается стоимость строительной продукции, что такое «качество» с точки зрения цены объекта, возможно ли «сэкономить», не нарушая закон.

Особое внимание хотелось бы обратить на подготовку специалистов, выполняющих функцию контроля над расходованием бюджетных средств. Их опыт, знание системы ценообразования в различных аспектах взаимоотношений участников строительного процесса не может опираться на собственную субъективную оценку.

Стройная система нормативно-правовых актов, положений, методик, регламентированная система контрактных отношений, нормативов, принятых на уровне субъектов и обязательных к исполнению, – вот цель, которую мы преследуем, предлагая всем, кто связан со строительством, принять единые правила игры на строительном рынке двадцать первого века. Четверть века работать в рынке и не иметь при этом рынка – такую ситуацию, конечно, необходимо менять.

Отсутствие порядка и понимания в определении цен в строительстве говорит о том, что инвестиционно-строительная сфера пока не способна работать в режиме управляемой самостоятельности. Территориальное, как и государственное, регулирование ей в данный момент необходимо. Эффективная основа его разработки и совершенствования – система стоимостного инжиниринга, позволяющая грамотно формировать и управлять стоимостью на всех этапах инвестиционно-строительного процесса.

ГЛАВА 2. ЭКСПЕРТНАЯ СТОИМОСТНАЯ ДИАГНОСТИКА КАК ОСНОВА РЕФОРМИРОВАНИЯ СИСТЕМЫ СТРОИТЕЛЬНОГО ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ И ФОРМИРОВАНИЕ СИСТЕМЫ СТОИМОСТНОГО ИНЖИНИРИНГА

Система строительного ценообразования до сих пор остается одной из наиболее проблемных составляющих развития инвестиционно-строительной деятельности в современных рыночных условиях.

Вопросы формирования адекватной, прозрачной и достоверной стоимости строительства (реконструкции, капитального ремонта) поднимаются в последнее время постоянно и повсеместно, обсуждаются и «осуждаются» в различных контекстах и на различных уровнях. Такое пристальное внимание к

процессам определения стоимости объектов капитального строительства дает свои результаты - обозначены основные проблемы ценообразования в строительстве (отсутствие преемственности законодательного и нормативного регулирования, неактуальность методических основ, «изолированность» оцениваемых на различных этапах инвестиционно-строительного цикла видов стоимости и др.), определены направления реформирования системы строительного ценообразования, предпринимаются конкретные действия по их реализации.

С проблемами формирования стоимости строительства объектов капитального строительства на этапах: планирования капитальных вложений; оценки затрат заказчика при подготовке тендеров; заключения договоров подряда (государственных контрактов) сталкиваются практически все предприятия, фирмы, компании, работающие в строительной отрасли на территории РФ.

Крупные компании, желающие оптимизировать и контролировать свои капитальные вложения в строительство и реконструкцию объектов капитального строительства, в последнее время заявляют о необходимости создания и внедрения постоянно действующих систем управления стоимостью строительства.

Создание подобной системы, по мнению авторов, должен предварять комплексный анализ порядка и результатов формирования стоимости выполнения как отдельных видов работ и услуг, так и объектов капитального строительства (зданий, сооружений) в целом.

Необходимость проведения диагностики текущего состояния сложившейся системы строительного ценообразования в отрасли, а также в отдельных компаниях послужили следующие очевидные всем непосредственным участникам проектирования и строительства факты:

- строительство и реконструкция любых объектов и их комплексов является сложным многофакторным процессом, требующим привлечения высококвалифицированных трудовых, современных технических и дорогостоящих материальных ресурсов;
- стремительные темпы внедрения новых технологий в отрасли, материалов и систем, а так же новейшего технологического (функционального) и инженерного оборудования;

- появление современных требований к качеству, срокам строительства и окупаемости капитальных вложений в строительство объектов и предприятий;
- безнадёжная неактуальность старой системы нормирования и ценообразования в строительстве;
- уникальные особенности практически каждого объекта строительства, с учетом его территориально размещения, климатических, гидрогеологических и других условий, оказывающих влияние на стоимость строительства и подлежащих учету при ее определении;

В общепринятом смысле под диагностикой понимается процесс распознавания проблемы и обозначения её с использованием принятой терминологии, включающий в себя сведения о методах и средствах оценки текущего состояния исследуемой системы. Результаты диагностики должны позволить выявить недостатки сложившейся системы ценообразования, сформулировать проблемы и их причины, и, в конечном итоге, определить направления совершенствования, а в большей степени реформирования системы строительного ценообразования.

Таким образом, проводя медицинскую аналогию, цель экспертной диагностики стоимости – поставить «диагноз недуга» в существующей системе ценообразования (проблемы и причины), определить степень заболевания, назначить «лечение» острых «симптомов» (возможности совершенствования системы ценообразования в ближайшей перспективе) и собственно «болезни» (реформирование системы ценообразования в средне- и долгосрочной перспективе).

В целях реализации процедуры диагностики стоимости строительства авторами была разработана методика ее проведения, которая, в первую очередь, предполагает проведение стоимостного анализа на каждом этапе инвестиционно-строительного процесса (*рисунок 2.1*).

*Рисунок 2.1 - Процесс формирования стоимости
в инвестиционно-строительном процессе*

Анализ стоимости строительства необходимо осуществлять в форме комплексной диагностики, включающей несколько этапов: сбор, систематизацию и анализ исходных данных; экспертизу полученных данных и формирование экспертного заключения о проведении диагностики; разработку рекомендаций о формировании стоимости строительства (*рисунок 2.2*).

Многие крупные корпорации (нефтяные, газовые, энергетические и т.д.) в основу своей работы закладывают принципы цикличности бизнес-процессов, законы диалектического развития компании. Инвестиционно-строительная составляющая деятельности этих компаний в силу своей специфики должна согласовываться с принципами как нельзя лучше. В сегодняшней действительности, к сожалению, этого не происходит – каждый этап инвестиционного процесса строительства «живет собственной жизнью». Подобная ситуация наблюдается и в бюджетной сфере РФ (хотя в явном виде этого никто не хочет признавать).

В связи с этим при постановке задач экспертной диагностики стоимости строительства авторами были обозначены ключевые вопросы, которые требовали первоочередных ответов для целей дальнейшей работы:

- какая стоимость определяется на каждом этапе инвестиционного процесса строительства?

- какими методами и способами она определяется?
- каковы проблемы ее формирования?
- как и почему стоимость трансформируется от этапа к этапу?
- почему отсутствует взаимосвязка этапов между собой?
- что за стоимость получается после завершения строительства, и как ее результаты используются в новом инвестиционно-строительном цикле?

Рисунок 2.2 - Методические основы комплексной диагностики стоимости строительства

Этап планирования капитальных вложений на строительство объектов капитального строительства

Формирование инвестиционных программ и планов капитальных вложений – одно из основных направлений деятельности любой крупной корпорации, в реализации которого участвует большая часть ее подразделений.

Структуру капитальных вложений различных компаний можно рассмотреть с позиции трех крупных блоков: строительство объектов капитального строительства, его эксплуатацию (реконструкцию), ликвидацию.

На сегодня вне зависимости от направления инвестирования в строительство разработка перспективных и оперативных планов капитальных вложений представляет для предприятий серьезную проблему. Ее причины заключаются в отсутствии современной методической и нормативной основы определения стоимости строительства зданий и сооружений, методов мониторинга, анализа и использования фактической и ретроспективной информации о стоимости построенных (запроектированных) объектов капитального строительства.

Процесс планирования капитальных вложений осуществляется корпорациями различными способами. Некоторые компании рассчитывают капитальные вложения на основании фактически произведенных затрат по аналогичным объектам строительства и данных поставщиков ценообразующих материалов, сервисных услуг и оборудования, а также сценарных условий развития, согласованных в компании. Другие используют для этих целей «ценовые коридоры», которые устанавливают на базе средневзвешенных цен и физических объемов заказов на отраслевом рынке.

Однако оба рассмотренных варианта основаны на использовании информации, поступающей извне (ранее заключенные контракты, условия договоров при оценке выполненных работ и условий их финансирования). По сути условия планирования и, как следствие его результаты, диктуются контрагентами и не имеют под собой достоверного обоснования.

Действенными инструментами решения проблем инвестиционного планирования, по мнению авторов, могут стать:

- адекватная систематизация основных фондов с учетом четко отработанной классификации объектов капитального строительства,

участвующих в производственном процессе компании;

- создание систем корпоративного мониторинга собственных фактических затрат на строительство, в т. ч. по этапам и видам работ, основным материальным ресурсам и оборудованию, участвующим в создании объектов капитального строительства;
- разработка современных стоимостных нормативов различного уровня детализации;
- взаимоувязка всех этапов инвестиционно-строительного процесса с точки зрения неразрывности стоимостной оценки.

Этап проектирования объектов капитального строительства и их комплексов

При строительстве любого объектов капитального строительства должны соблюдаться нормы градостроительного законодательства, прямо и/или косвенно регулирующие вопросы строительного ценообразования. Согласно Постановлению Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» в составе проектной документации на строительство должна разрабатываться сметная документация.

Проведенный анализ исходных данных одной из компаний показал, что сметная стоимость строительства определяется путем подготовки в составе проектной документации сметных расчетов. В данном случае деятельность структурных подразделений компании, занимающихся проектированием отдельных объектов, не противоречит требованиям действующего законодательства – сметную документацию они разрабатывают. Вопросы здесь возникают другие: насколько сметная стоимость, определенная в составе проектной документации, соответствует современной действительности, каким образом она согласуется в дальнейшем с теми работами, которые выполнены на строительной площадке, а так же с контрактной и фактической стоимостью?

При анализе сметной документации авторами было установлено, что даже в рамках одной компании структурные подразделения-разработчики сметной документации формируют ее различными способами.

Например, в одной из нефтяных компаний в подавляющем большинстве случаев сметная стоимость строительства современных скважин определяется с использованием устаревшей сметно-нормативной базы 1984 г. При этом методическую основу этого процесса составляет ВСН 39-86 «Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на строительство скважин на нефть и газ», а нормативную – сборники элементных сметных норм и единых районных единичных расценок на строительные конструкции и работы (СНиП 4-2-82. Сборник 49 «Скважины на нефть и газ» и СНиП 4-5-82. Сборник 49 «Скважины на нефть и газ» соответственно). Используемый в сметах принцип индексации предельно прост. Для перехода к более «современным» ценовым показателям применяются директивно установленные единые индексы по смете в целом. Часто индексация ограничивается переходом к уровню цен 1991 г., реже производится дальнейшая индексация к так называемым «текущим» ценам.

Некоторые разработчики сметной документации используют смешанные цены. Сметная стоимость основных этапов работ (подготовительных и вышкомонтажных работ, бурения, крепления, испытания скважин на продуктивность) определяются нормативно в базисном уровне цен 1984 (1991) г., а отсутствующие в базе современные виды работ и сервисных услуг (геофизические исследования, телеметрия, долотный сервис, супервайзинг и др.) относятся к прочим затратам и учитываются в текущем ценовом уровне по данным контрагентов.

Наконец, отдельные проектные институты составляют сметную документацию в текущих ценах. В данном случае, казалось бы, сметная стоимость должна быть наиболее адекватна реальным рыночным условиям и «полезна» для дальнейших этапов инвестиционно-строительного процесса. Однако данный подход к ценообразованию содержит в себе серьезную проблему – позиции таких смет не имеют под собой никакого нормативного обоснования, в итоге сметная стоимость оказывается непроверяемой для заказчика и оторванной от контрактных цен, выставляемых подрядчиком.

В целом анализ сметной документации на строительство скважин показал, что по своему составу и содержанию она крайне далека от обязательных требований Постановления Правительства РФ от 16.02.2008 № 87, а формирование и распределение затрат в сметных расчетах не соответствует современной технологической структуре капитальных вложений в объекты капитального строительства (скважины в их числе).

Противоречия между сложившейся структурой сметных расчетов на строительство объектов капитального строительства (на примере скважин) и современной регламентированной структурой сметной стоимости заключаются, главным образом, в следующих положениях:

- затраты на оплату труда рассредоточены между сметными расчетами (главами сводного сметного расчета) и статьями затрат. Распределение этой составляющей осталось на уровне цен середины прошлого века. Так, в статье затрат «оплата труда» учтена лишь ее тарифная составляющая, остальные составляющие (доплата за работу в ночное время и праздничные дни, повышение тарифной ставки за работу с тяжелыми и вредными условиями труда, надбавка за подвижной характер работы или надбавки за вахтовый метод работы, районные коэффициенты, надбавки за работу в районах Крайнего Севера и др.) отнесены в главу 9 Сводного сметного расчета «Прочие работы и затраты». Таким образом, выделить и увидеть сметную стоимость оплаты труда в существующей структуре сметной стоимости строительства скважины без дополнительных расчетов не представляется возможным;
- амортизация бурового оборудования в сметных расчетах рассчитывается на основании недействующих сегодня норм амортизационных отчислений и коэффициентов оборачиваемости, а марки оборудования принимаются из сметно-нормативной базы 1984 (91) гг. «применительно»;
- выделение в отдельные главы Сводного сметного расчета, как это устанавливает ВСН 39-86 «Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на строительство скважин на нефть и газ», накладных расходов и плановых накоплений не позволяет сформировать сметную стоимость этапов строительства - подготовительных работ (при их наличии), вышкомонтажных работ, бурения и крепления, испытания скважины на продуктивность. Накладные расходы являются звеном в издержках

подрядчиков, а прибыль (сметная) - необходимый элемент договорной цены на выполнения работ и услуг. В современных условиях требуется обозначить затратные составляющие отдельных организаций, участвующих в создании продукции.

При этом в компании прекрасно осознают, что используемые в расчетах нормативы и, как следствие, сметная документация в целом не отражает современных проектных решений скважин, технологий производства отдельных видов работ и сервисных услуг, реально применяемых материалов и оборудования.

Вот лишь несколько красноречивых примеров неадекватности сложившегося в отрасли (к слову, были 30 лет назад) и используемого до сих пор порядка сметного ценообразования современному рынку.

Структура сметной стоимости строительства скважин в сметных расчетах. В процессе структурной диагностики сметной стоимости в разрезе основных статей затрат и этапов строительства авторами получены результаты, выборочно приведенные в *таблице 2.1.*

Таблица 2.1 - Относительная структура сметной стоимости строительства эксплуатационных нефтяных скважин

Наименование затрат	Удельный вес по статьям сметных затрат, %		
	оплата труда	материальные ресурсы и амортизация оборудования	накладные расходы и сметная прибыль
Подготовительные работы	11 ÷ 13	71 ÷ 73	15 ÷ 16
Вышкомонтажные работы	9 ÷ 10	72 ÷ 75	15 ÷ 16
Бурение и крепление	10 ÷ 12	70 ÷ 71	15,5 ÷ 17
Испытание скважины	15 ÷ 17	68 ÷ 70	14 ÷ 16

В целом по скважине	8,5	63,8	12 ÷ 13
---------------------	-----	------	---------

Выявленная зависимость в целом отражает действительные ресурсно-технологические особенности этапов строительства. Вышкомонтажные работы, бурение и крепление скважин – наиболее фондо- и материалоемкие работы и технологичные. При проведении «испытательных работ» используемых материальных и технических ресурсов меньше, при этом достаточно велики трудозатраты. В то же время для любого этапа строительства остается неизменным тот факт, что стоимость материалов и затрат на эксплуатацию оборудования в стоимости строительства занимает преобладающую позицию. Существующие же способы формирования этой весомой части сметной стоимости и результаты их использования на сегодня далеки от эффективных.

Материальные ресурсы в сметных расчетах. На основании выполненных аналитических процедур доказано, что наиболее значимы в структуре затрат и материалоемкими с ресурсно-технологической точки зрения являются такие этапы строительства скважин как бурение, крепление, испытание на продуктивность.

Внутри указанных этапов строительства средний удельный вес затрат на материалы и использования оборудования распределяется следующим образом: 51,61 % материалов используется в бурении, 45,49 % приходится на крепление скважины и 2,9 % расходуется в процессе испытания скважины.

В экспертируемой сметной документации стоимость материальных ресурсов определяется одним из двух способов – нормативным (цены сметно-нормативной базы с установленной индексацией) или по прайс-листам в текущем уровне цен (с обратной индексацией в базисный ценовой уровень).

Результатами структурного анализа доказано, что у всех разработчиков сметной документации в общей структуре стоимости материалов доля материалов, отсутствующих в сметно-нормативной базе, стоимость которых определяется в текущем (или от текущего) уровне цен, неизменно больше. Усредненная структура относительной сметной стоимости материальных ресурсов в зависимости от способа их определения представлена на рисунках 2.1 – 2.3.

Рисунок 2.1 - Структура сметной стоимости материальных ресурсов, используемых при бурении скважин, по способу ее определения их стоимости в сметных расчетах

Рисунок 2.2 - Структура сметной стоимости материальных ресурсов, используемых при креплении скважин, по способу ее определения в сметных расчетах

Рисунок 2.3 - Структура сметной стоимости материальных ресурсов, используемых при испытании скважин, по способу ее определения в сметных расчетах

Оплата труда в сметных расчетах. Иллюстрацией перекоса отраженной в сметных расчетах структуры оплаты труда в сторону затрат, относимых на прочие работы и затраты служит *рисунок 2.4*. В структуре полной оплаты труда эти затраты занимают от 40 до 95 %, что совершенно не отражает современных условий формирования оплаты труда рабочих, участвующих в процессе

строительства скважин.

*Рисунок 2.4 - Усредненная структура оплаты труда
по этапам строительства нефтяных скважин*

Амортизация оборудования, участвующего в строительстве скважин в сметных расчетах. Сравнительный анализ стоимости амортизации, учитываемой в сметных расчетах, со стоимостью фактических амортизационных отчислений наиболее типичных буровых установок, включаемых в расчет себестоимости выполняемых работ подрядной организацией (в бухгалтерский и налоговый учет) при строительстве скважин, показал, что в результате несоответствия принципов расчета амортизации, используемых в сметных расчетах, действующей амортизационной политике колебания стоимости амортизационных отчислений достигают 20-кратного размера (9,47 – min, 192,58 – max).

Таким образом, анализируя качество реализации этапа проектирования объекта на примере скважин и определяемой на данном этапе сметной стоимости, можно сделать следующие выводы:

- нарушены законодательные требования, регламентирующие состав и содержание сметной документации;
- имеются нормативные «пробелы» в подготовке сметных расчетов – используемые нормативы в большинстве своем бесповоротно отстали от уровня технико-технологического развития соответствующей отрасли, а новых необходимых в условиях 21 века норм не появилось.
- наблюдаются несоответствия структуры и порядка определения сметных затрат «реальностям» рынка и современной системы сметного ценообразования в строительстве, в частности:
 - оплата труда рабочих и работников в действительности формируется совершенно иначе, чем в сметах;
 - стоимость более чем половины номенклатуры материалов и оборудования включается в сметную документацию на основании фактических данных;
 - стоимость отдельных затрат, работ и услуг вообще не подкрепляется никакими нормативами и расчетами;
- выявлена невозможность формирования сметных затрат по этапам строительства (видам и этапам работ, услугам) и участникам инвестиционно-строительного процесса.

Этап заключения договоров подряда

Как известно, грамотная и эффективная система заключения договоров подряда (контрактов), особенно в условиях корпоративной деятельности, должна основываться на следующих принципах:

- безусловного соответствия законодательству:
 - гражданскому – в части обязательных минимальных требований к содержанию и форме договоров, цене работ, срокам и оплате их выполнения, правам и обязанностям сторон;
 - налоговому – в отношении принципов определения цены товаров, работ и услуг для целей налогообложения;
 - инвестиционному, устанавливающему правовые и экономические основы инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений;
- конкурсного выбора контрагентов;
- стандартизации договоров и договорных отношений;
- внедрения мировых практик и форм взаимодействия сторон.

Направления развития контрактных отношений крупные компании видят сегодня по-разному. Отдельные корпорации, к примеру, внедряет систему ЕРС-контрактов (Engineering Procurement Contract), предполагающих выполнение проекта подрядчиком «под ключ». Другие, напротив, ставят задачи перехода к системе прямых договоров Заказчика с Подрядчиками на выполнение отдельных видов работ и услуг. Однако любая из представленных концепций в процессе реализации требует от Заказчика, в первую очередь, четкой формулировки своих желаний и ценовых ожиданий. Вне зависимости от прочих обстоятельств Заказчик должен иметь возможность определить предполагаемую цену предмета контракта. В действительности же это представляет для заказчиков серьезную проблему.

Как осуществляются тендерные процедуры сегодня? Практически

повсеместно торги на строительство объектов капитального строительства и видов работ (ремонтно-строительных) происходят для заказчика «вслепую». Еще раз отметить следующую тенденцию формирования договорных отношений в строительной отрасли. Строительную подсистему рынка можно идентифицировать как рынок асимметричной информации, когда продавец (Подрядчик) знает о товаре все, а покупатель (Заказчик) – практически ничего. По крайней мере, для ценовой информации это справедливое утверждение.

В анализируемой авторами тендерной документации большинство договоров на строительство объектов капитального строительства заключается в рамочной форме с последующей корректировкой многочисленными дополнительными соглашениями. В содержащихся в дополнительных соглашениях расчетах стоимости строительства ценовые показатели представлены очень укрупненно (по этапам строительства, к примеру), а иногда и вовсе не детализированы. При этом по позициям затрат приводятся только стоимостные показатели, без расшифровки натурального показателя объемов работ, технических и технологических характеристик, а так же без оценки единицы выполненных работ. Все это не позволяет Заказчику произвести качественный анализ предложенных расчетов. В итоге тендерное предложение Подрядчика, как правило, в неизменном виде становится сметой к договору. Аналогичная ситуация наблюдается и с заключением субподрядных договоров подряда.

При таком подходе у заказчика часто возникают так называемые «издержки недобросовестного поведения» Подрядчиков и поставщиков. Ведь один и тот же результат в виде законченного строительством объекта можно получить различными силами и средствами - использовать в строительстве высокотехнологичную технику и технологии, современные системы инженерного оборудования, материалы с повышенным сроком эффективной

эксплуатации, либо устаревшие технологические решения и «привычные» материальные ресурсы. В первом случае обоснованная ценовая оценка затрат Подрядчика гораздо выше, чем во втором. Но Заказчику в сложившихся на сегодня условиях нужно принять адекватное грамотное решение, позволяющее построить качественный объект, передать его собственнику, отчитаться за потраченные финансовые ресурсы и т.п.

Конечно, нельзя не принять во внимание объективную причину подобной ситуации – предложение рынка на отдельные виды работ и услуг в строительстве объектов капитального строительства сильно ограничено. Именно поэтому Подрядчики имеют возможность пользоваться своим олигополистическим положением и диктовать заказчику свои условия.

Однако и в таких рыночных условиях (вернее, особенно в таких условиях!) заказчику необходимо быть грамотным и компетентным: предъявлять к подрядчику четкие и жесткие требования по качеству, персоналу, технологиям и др. параметрам строительства и иметь собственные «независимые» данные о стоимости исполнения этих требований.

Этапы строительства и формирования фактических затрат

При проведении анализа фактической стоимости как правило требуется рассмотреть структуру затрат в поэтапном разрезе с выделением стоимости ценообразующих ресурсов, принципов определения балансовой стоимости построенных объектов.

По логике выполнением поставленной задачи анализ должен проводиться на основании исполнительной документации, включающей формы первичной учетной документации (КС-2 и КС-3), и данные бухгалтерской отчетности,

представленной выписками со счетов 08 «Основные средства» и 01 «Вложения во внеоборотные активы».

Проиллюстрируем эту работу на примере той же компании, что и в предыдущем разделе. Предварительного визуального анализа исходных данных оказалось достаточно, чтобы оценить сложность выполнения поставленных задач. Основная проблема заключается в том, что стоимость каждого конкретного объекта в учетной и бухгалтерской документации в подавляющем большинстве случаев не отражается. При этом иногда ее удается «собрать» из документов, но чаще – нет, поскольку:

- часть затрат относится к освоению земельного участка в целом;
- стоимость договоров подряда не соотносится с полной стоимостью определенной на основе сметных расчетов в связи с присутствием давальческих материалов;
- стоимость материальных ресурсов, транспортных услуг может приводиться в документах без привязки к объектам.

Таким образом, существующая в компаниях система учета и отчетности не позволяет грамотно формировать фактическую стоимость строительства отдельно объектов капитального строительства и использовать эту информацию для анализа и бизнес-планирования.

По нашему мнению, фактическую стоимость строительства объектов капитального строительства необходимо определять, учитывая полный комплекс затрат, относимых на каждый объект, и реальные условия исполнения договоров подряда. Полезным здесь может оказаться опыт разработки эксплуатационных паспортов объектов капитального строительства.

Сопоставление видов стоимости, определяемых на различных этапах

инвестиционного процесса строительства, представлено на *рисунке 2.5*.

Данное сравнение производилось по выборочным объектам компании, построенным в течение последних лет в различных регионах.

*Рисунок 2.5 - Сравнительный анализ сметной, тендерной, контрактной
и фактической стоимостей строительства выборочных
объектов капитального строительства*

Иллюстративная форма представления стоимостной информации позволяет судить об отсутствии какой-либо направленной зависимости между показателями. В то же время при анализе полученных данных по каждому объекту можно уверенно утверждать, что их сметные, контрактные и фактические стоимости сильно различаются между собой. К примеру, для некоторых объектов (1, 2 и 4 на рис. 2.5) сметная стоимость представляет собой несопоставимо малую величину в сравнении со стоимостью, формирующейся на дальнейших этапах их строительства. Причина здесь проста – сметная документация по этим объектам подготовлена разработчиками в ценовых показателях 1991 г., без индексации в текущие цены. Различия между тендерной и контрактной стоимостью объясняются порядком и качеством осуществления тендерных процедур в компаниях: стоимость, зафиксированная в тендерных сметах, в процессе исполнения договоров существенно корректируется возникающими дополнительными соглашениями. И, наконец, рисунком иллюстрируется очевидный факт отсутствия взаимозависимости стоимости на различных этапах инвестиционно-строительного процесса.

Итак, по результатам проведенной экспертной диагностики стоимости строительства можно сделать ряд следующих общих выводов:

1. Существующий состав и качество документации (сметной, контрактной, учетной) не позволяет осуществлять грамотный переход от одного вида стоимости к другому. Нет преемственности документации - она абсолютно разрознена. Объективные различия в сметной, контрактной и фактической стоимости строительства невозможно определить из-за несопоставимости ценовых уровней и показателей.

2. Сметная документация не отвечает требованиям нормативно-правового регулирования ценообразования в инвестиционно-строительной деятельности. Методические подходы и используемые для определения сметной стоимости строительства сметные нормативы и стоимостные показатели применяются различными подразделениями компаний самостоятельно без их реальной стоимостной оценки современного состояния «осмеченных» строительных работ. Сметная документация составляется ради факта ее наличия.

3. Тендерная документация не позволяет выделить стоимость по отдельным видам работ, проверить обоснованность стоимостных показателей, оценить состав и объем затрат (трудовых, технических, материальных) в нормативных показателях.

4. Контрактная стоимость строительства скважин в целом, отдельных этапов и видов работ непрозрачна и неподконтрольна Заказчику.

5. Учет и отчетность не позволяет формировать и анализировать фактическую стоимость строительства каждого объекта, использовать эту информацию для планирования капитальных вложений.

Оптимальным направлением развития системы строительного ценообразования является внедрение постоянно действующих систем управления стоимостью строительства как комплексной системы стоимостного инжиниринга (*рисунок 2.3*).

Реформирование системы ценообразования строительства необходимо производить на основе следующих предпосылок: здания и сооружения представляет собой объекты капитального строительства, следовательно, при их строительстве скважин нормы градостроительного законодательства, прямо регулирующие вопросы строительного ценообразования, должны быть соблюдены; корпоративная политика ценообразования строительства любых объектов капитального строительства и их комплектов в отдельных компаниях должна согласовываться с действующей системой ценообразования в строительстве и отражать современные требования и условия строительного ценообразования, а так же специфические особенности как объектов капитального строительства.

Безусловно, предлагаемое реформирование управления стоимостью строительства объектов в различных отраслях промышленности и социальной сферы – процесс сложный и осуществимый в лучшем случае в среднесрочной перспективе. Но менять сложившуюся систему отраслевого ценообразования необходимо уже сейчас.

ТЕКУЩИЙ МОНИТОРИНГ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА И ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ СОСТАВЛЯЮЩИХ

Рисунок 2.3 - Система управления стоимостью строительства

Проведенная диагностика стоимости строительства объектов капитального строительства позволяет обозначить подходы к совершенствованию механизмов ценообразования, к реализации которых возможно приступить сегодня, в частности:

- формирование сметной стоимости строительства только в реальном

уровне цен;

- использование нормативного и проектного подходов или их сочетания при определении сметной стоимости строительства;
- трансформация форм сметной документации с учетом возможностей распределения сметных затрат по отдельным этапам строительства объектов капитального строительства, видам работ и услуг;
- разработка порядка подготовки модифицированных сметных расчётов для формирования заказчиком тендерной сметы на строительство объектов капитального строительства;
- организация систем мониторинга стоимости строительства, в т.ч. по элементам ее структуры;
- разработка порядка и форм определения фактической стоимости строительства.

Реализация представленных предложений, на взгляд авторов, позволит формировать стоимость строительства скважин, как объектов капитального строительства, более эффективно, усилить контроль заказчиков над процессами управления стоимостью, адаптированными современным рыночным условиям двадцать первого века.

ГЛАВА 3. УПРАВЛЕНИЕ СТОИМОСТЬЮ СТРОИТЕЛЬСТВА НА ПРЕДПРОЕКТНОЙ И ПРОЕКТНОЙ СТАДИИ ПРОЕКТА.

ПРЕДЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА: МЕТОДИЧЕСКИЕ И ПРАКТИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ

I. Требования законодательства РФ в оценке предельной стоимости строительства

Целью любого действующего на строительном рынке инвестора является оптимизация расходования собственных или привлеченных средств. Проблемы определения предполагаемых затрат на строительство (реконструкцию, капитальный ремонт) объектов капитального строительства возникают уже на начальном этапе инвестиционно-строительного процесса и решаются путем составления инвесторских смет. Инвесторская смета представляет собой комплект документов в составе предпроектной или проектной документации, предназначенный для предварительной оценки объема капитальных вложений для реализации инвестиционного проекта.

Сформировать свои затраты на этапе предпроектной подготовки инвестор может самостоятельно при наличии достаточной компетентности в вопросах строительного ценообразования или привлекая к реализации инвестиционного проекта заказчика и, наделяя его правами владения, пользования и распоряжения финансовыми ресурсами.

К заказчикам, серьезный объем полномочий и ответственности которых закреплен сегодня законодательно, предъявляются все более высокие профессиональные требования:

- в Градостроительном кодексе РФ недавними поправками установлено, что технические заказчики действуют на профессиональной основе;
- в проекте законодательного акта «О федеральной контрактной системе в сфере закупок товаров, работ и услуг» профессионализм заказчика заявлен в качестве одного из основных принципов построения данной системы. Здесь же предполагается планирование и осуществление закупок (в т.ч. строительной продукции) профессиональными структурными подразделениями – контрактными службами или контрактными управляющими.

При этом уровень профессионализма государственных заказчиков, ответственных за результативность обеспечения государственных и

муниципальных нужд и эффективность расходования бюджетных средств, должен быть максимально высоким. Подготовка расчетов предельной стоимости строительства также относится к компетенциям заказчиков.

Лимит, предел, ограничение, максимум – те категории, которые характеризуют регулирующие и контролирующие функции государства. Заявления властных структур о превышении установленных бюджетных лимитов, нарушении «твердых» ценовых условий государственных контрактов, «дорогом» строительстве в течение ряда последних лет звучат постоянно и имеют резко негативную окраску.

В действующем законодательстве, регулирующем инвестиционно-строительную деятельность, предельные и максимальные стоимостные показатели представлены достаточно широко:

- «При размещении заказа на выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства **начальная (максимальная) цена государственного или муниципального контракта** определяется на весь срок выполнения таких работ исходя из их цены в течение соответствующих лет планируемого периода исполнения контракта» (*ст. 9, п. 7.2 № 94-ФЗ от 21 июля 2005 г. «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд»*);
- «При размещении заказа на выполнение работ по подготовке проектной документации на строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства конкурсная документация должна содержать требование о непревышении **предельной стоимости строительства (реконструкции) проектируемого объекта**, установленной в задании на проектирование» (*проект внесения изменений в статьи 9, 22 и 34 федерального закона «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд»*);
- «Задание на проектирование объекта капитального строительства включает в себя:
 - ... б) основные технико-экономические характеристики объекта капитального строительства, в том числе **предельную стоимость строительства (реконструкции, технического перевооружения) объекта капитального строительства**; ...» (*п. 14 «Правил проведения проверки инвестиционных проектов на предмет эффективности использования средств федерального бюджета*,

направляемых на капитальные», утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 12 августа 2008 г. № 590);

- «Одновременно с проверкой комплектности представленных документов по объекту капитального строительства ... проводится проверка соответствия сметной стоимости, указанной в проектной документации, сметной стоимости или **предполагаемой (предельной) сметной стоимости объекта капитального строительства**, установленной в указанном решении» (п. 15 «Положения о проведении проверки достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство которых финансируется с привлечением средств федерального бюджета», утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 18 мая 2009 г. № 427);
- «... стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения при приобретении (строительстве) федеральными органами исполнительной власти жилых помещений для федеральных государственных нужд не может превышать **предельную стоимость 1 кв. метра общей площади жилых помещений при приобретении (строительстве) жилых помещений для федеральных государственных нужд (далее - предельная стоимость)**...» (Постановление Правительства Российской Федерации от 10 июня 2011 г. № 460 «О предельной стоимости 1 кв. метра общей площади жилых помещений при их приобретении (строительстве) для федеральных государственных нужд»).

Представленные выше извлечения из законов и подзаконных актов демонстрируют очевидное требование - определять и/или использовать предельные стоимостные величины в процессе строительства необходимо достаточно часто. Однако сегодня делать это грамотно и обоснованно сложно. Во-первых, вследствие терминологической неопределенности - в документах говорится о «предельной стоимости строительства проектируемого объекта», предельной «стоимости строительства объекта капитального строительства», «предполагаемой (предельной) сметной стоимости объекта капитального строительства», «предельной стоимости 1 кв. метра общей площади жилых помещений при их приобретении (строительстве)». Во-вторых, по причине отсутствия нормативно-методической основы определения указанных видов стоимости.

В целях разработки методических и практических предложений о порядке формирования предельной стоимости строительства определение искомого понятия авторы предлагают сформулировать следующим образом: **предельная стоимость строительства** – стоимость, установленная в нормативном

правовом акте Правительства Российской Федерации либо решении главного распорядителя средств федерального бюджета, принятого в порядке, определенном Правительством Российской Федерации в отношении принятия решения о подготовке и реализации бюджетных инвестиций в объект капитального строительства.

Проблемы нормативно-методического регулирования определения предельной стоимости строительства, начальных (максимальных) цен контракта пока решаются некоторыми регионами и муниципалитетами самостоятельно. Предлагаемая система территориального регулирования данного процесса иллюстрируется на рисунке 3.1.

Далее представлены наши предложения и рекомендации относительно порядка определения предельной стоимости строительства.

**Постановление Правительства области
«О ФОРМИРОВАНИИ ПРЕДЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ
СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ
(МУНИЦИПАЛЬНЫХ) НУЖД»:**

- Утверждение порядка формирования предельной стоимости строительства объектов капитального строительства
- Определение уполномоченных на формирование предельной стоимости строительства органов

**ПОРЯДОК
ФОРМИРОВАНИЯ ПРЕДЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ
СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ
(МУНИЦИПАЛЬНЫХ) НУЖД:**

- Формирование предельной стоимости строительства на этапе планирования капитальных вложений
- Формирование предельной стоимости строительства на этапе подготовки к размещению государственных (муниципальных) заказов

**МЕТОДИКА
ФОРМИРОВАНИЯ НАЧАЛЬНОЙ (МАКСИМАЛЬНОЙ) ЦЕНЫ
ГОСУДАРСТВЕННОГО КОНТРАКТА НА СТРОИТЕЛЬСТВО
ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДЛЯ**

<p><u>ГОСУДАРСТВЕННЫХ (МУНИЦИПАЛЬНЫХ) НУЖД:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Формирование начальной (максимальной) цены контракта при отсутствии проектной (в том числе сметной) документации • Формирование начальной (максимальной) цены контракта при наличии утвержденной в установленном порядке проектной (в том числе сметной) документации
<p>СИСТЕМА УКРУПНЕННЫХ СМЕТНЫХ НОРМАТИВОВ:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Укрупненные показатели стоимости строительства, укрупненные нормативы цены строительства • Укрупненные нормативы цены конструктивных решений
<p>МЕТОДИКА ПРИМЕНЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ УКРУПНЕННЫХ СМЕТНЫХ НОРМАТИВОВ</p>

Рисунок 3.1 – Система территориального нормативно-методического формирования предельной стоимости строительства

II. Методические основы формирования предельной стоимости строительства

Необходимость определения предельной стоимости строительства возникает на различных этапах инвестиционно-строительного процесса:

- на этапе планирования капитальных вложений (в том числе при формировании проектов областных целевых программ или внесения предложений о включении нового объекта капитального строительства в действующую областную целевую программу), направляемых на строительство объектов капитального строительства, необходима оценка «**предварительной**» стоимости строительства;

- на этапе подготовки к размещению государственных (муниципальных) заказов на выполнение работ по строительству объектов капитального

строительства должна быть сформирована «окончательная» стоимость строительства.

Расчет предельной стоимости строительства выполняется государственными заказчиками, а заключение о предельной стоимости выдается уполномоченным органом исполнительной власти.

Методическое обеспечение формирования предельной стоимости строительства должно предусматривать в своем составе указания о ее определении для:

- стройки (строительства) в целом *;
- объекта капитального строительства (отдельного здания и сооружения);
- видов работ по строительству (реконструкции, капитальному ремонту) объекта капитального строительства;
- технологического оборудования.

Вне зависимости от этапа инвестиционно-строительного процесса предельная стоимость строительства определяется по стройке с учетом всех планируемых (предполагаемых) затрат инвестора в ценах реализации инвестиционного проекта. При этом в ее составе выделяются расчеты предельной стоимости строительства отдельных объектов капитального строительства, входящих в стройку, и расчеты предельной стоимости технологического оборудования с учетом его монтажа, пусконаладочных работ и т.п.

Определение предельной стоимости строительства может производиться в различных условиях:

- при наличии утвержденной в установленном порядке проектной (в том числе сметной) документации;
- при отсутствии проектной (в том числе сметной) документации.

1. При наличии разработанной и утвержденной в установленном порядке, получившей положительное заключение экспертизы *проектной документации*, расчет предельной стоимости строительства производится на основе содержащихся в ней ведомостей объемов работ (дефектных ведомостей), календарных планов строительства, сметной документации, прогнозных индексов-дефляторов инвестиций (капитальных вложений) на планируемый период строительства.

В целях определения предельной стоимости строительства подготовленные в составе сметной документации сметные расчеты рекомендуется модифицировать.

Модификация сметных расчетов, разработанных в составе сметной документации, выполняется для решения следующих задач:

- получения информации о технологических характеристиках, измерителях, объемах работ по конструктивным решениям объектов капитального строительства и ее использования для подготовки тендерной документации при проведении подрядных торгов (в форме конкурса или аукциона);
- обеспечения возможности разбиения стройки, объекта капитального строительства на лоты при подготовке и заключении государственных (муниципальных) контрактов;
- произведения проверки достоверности сметной стоимости строительства без предварительной переработки сметной документации;
- оптимизации контрактных отношений участников инвестиционно-строительного процесса;
- обеспечения возможности разделения стоимости строительства

объектов капитального строительства и технологического оборудования на отдельные учетные единицы в системе статистического и бухгалтерского учета на этапе ввода объекта в эксплуатацию и регистрации прав на движимое и недвижимое имущество.

В состав модифицированных сметных расчетов предлагается включать следующие документы: перечень видов и объемов работ по конструктивным решениям; локальные сметные расчеты; сводные таблицы сметной стоимости строительства объектов капитального строительства; сводные таблицы сметной стоимости технологического оборудования; сводную таблицу сметной стоимости стройки. Авторами также разработаны требования к формам и содержанию перечисленных документов. Подробная информация по вопросам разработки, формам и порядку их заполнения рассматривалось авторами в Монографии «Сметное ценообразование как основа формирования стоимости строительства».

На основании модифицированных сметных расчетов, календарного графика строительства, разработанного в составе ПОС, системы индексов изменения сметной стоимости строительства и отдельных элементов ее технологической структуры формируется предельная стоимость строительства с учетом условий реального исполнения инвестиционно-строительного проекта.

2. В условиях *отсутствия* разработанной и утвержденной в установленном порядке *проектной (в т.ч. сметной) документации* производится, как правило, расчет «предварительной» предельной стоимости строительства. В этом случае она формируется:

- на основе укрупненных сметных нормативов (укрупненных показателей стоимости строительства);
- по объектам-аналогам.

Для определения предельной стоимости строительства могут быть использованы:

- государственные укрупненные сметные нормативы (укрупненные нормативы цены строительства, укрупненные нормативы цены конструктивных решений) и методические рекомендации по их применению, разработанные и утвержденные в установленном порядке;
- территориальные укрупненные сметные нормативы (укрупненные показатели стоимости строительства, укрупненные показатели стоимости отдельных конструктивных элементов и видов работ по объектам капитального строительства) и методические рекомендации по их применению, разработанные и утвержденные в установленном порядке;
- отраслевые укрупненные сметные нормативы;
- другие укрупненные показатели.

При подготовке любых расчетов, связанных с оценкой строительных затрат, производятся необходимые сопоставления характеристик планируемых к строительству объектов капитального строительства с характеристиками зданий, сооружений, видов работ, учтенных в укрупненных показателях, а также в случае необходимости (использовании стоимостных показателей объектов-аналогов других регионов), выполняется приведение к уровню сметных цен региона строительства.

При определении предельной стоимости строительства по показателям объектов-аналогов исходными данными для расчета являются укрупненные на уровне базовых ресурсов проектные данные предполагаемого к строительству объекта капитального строительства, его укрупненные показатели, проектные данные объектов-аналогов, наиболее полно по функциональному назначению, конструктивным, технико-технологическим и объемно-планировочным решениям соответствующие проекту, с которым производится сопоставление.

В целях осуществления обоснованного выбора объектов-аналогов необходимо разработка и использование системы критериев.

Кроме того, следует предусмотреть и методически регламентировать процедуры корректировки стоимостных показателей объектов-аналогов с учетом сопоставимости отдельных конструктивных решений с объектом - оценки.

III. Практические вопросы формирования предельной стоимости строительства

Проблематика определения предельной стоимости строительства в Самарской области приобретает в последнее время все большую актуальность – проектируется и строится множество бюджетных объектов, начинается реализация инвестиционных проектов, связанных с подготовкой к строительству комплекса спортивных и инфраструктурных сооружений к Чемпионату мира по футболу - 2018.

Обязательным элементом в процессе реализации инвестиционных проектов становится расчет предельных стоимостных показателей при подготовке задания на разработку проектной документации. В состав технико-экономических характеристик объекта капитального строительства требуется включать предельную стоимость строительства. На данном этапе, как указывалось нами выше, предельную стоимость можно рассчитать по укрупненным сметным нормативам или на основе данных по объектам-аналогам.

В настоящее время в федеральном реестре сметных нормативов содержатся лишь государственные укрупненные сметные нормативы и методические указания по их разработке и применению.

В целях обеспечения самарских заказчиков и распорядителей бюджетных средств нормативной основой формирования предельной стоимости строительства были подготовлены проекты Сборников территориальных нормативов цены строительства (ТНЦС). Приведенные в сборниках показатели рассчитаны на основе государственных укрупненных нормативов цены строительства с применением коэффициентов, учитывающих регионально-экономические, регионально-климатические, инженерно-геологические и другие условия осуществления строительства в Самарской области.

Номенклатура разработанных проектов Сборников ТНЦС пока охватывает лишь объекты, строительство которых в настоящее время осуществляется в регионе наиболее массово:

- объекты народного образования (ТНЦС 81-02-03-2012.63);
- наружные тепловые сети (ТНЦС 81-02-13-2012.63);
- сети водоснабжения и канализации (ТНЦС 81-02-14-2012.63);
- малые архитектурные формы (ТНЦС 81-02-16-2012.63);
- озеленение (ТНЦС 81-02-17-2012.63).

В то же время данный перечень «экспериментальных» укрупненных показателей позволяет охватить типичную социальную стройку, включающую

объект образования (детский сад, школу и т.п.) и его инженерную инфраструктуру.

Формирование предельной стоимости строительства с использованием территориальных укрупненных сметных нормативов для включения ее в техническое задание на разработку проектной документации проиллюстрируем примером. Представленный пример содержит исходные данные, расчет предельной стоимости и необходимую справочную информацию.

IV. Пример расчета предельной стоимости строительства

А. Исходные данные для расчета предельной стоимости строительства Детского сада на 115 мест по адресу: г. Самара ул. Ташкентская, 48

1. Основные показатели по проектируемым объектам капитального строительства, входящим в стройку

Таблица 3.1

№ п/п	Наименование объектов капитального строительства, видов работ и затрат	Единица измерения	Показатель мощности	Общая площадь, м ²	Строительный объем, м ³	Планируемый срок реализации проекта
1	2	3	4	5	6	7
1	Детский сад на 115 мест с бассейном, в том числе:					
1.1	Детский сад	место	115	2 170		01.07.2013 – 31.12.2014
1.2	Бассейн	м ² зеркала воды	30			
2	Наружные сети водоснабжения	км	0,2			
3	Наружные сети водоотведения	км	0,6			
4	Наружные сети теплоснабжения	км	0,8			
5	МАФ	место	115			
6	Ограждение	м	230			

	территории					
7	Площадки и тротуары	м2	500			
8	Дорожки	м2	200			
9	Озеленение территории	место	115			

II. Описание технико-технологических характеристик объектов капитального строительства

Таблица 3.2 - Наименование и технико-технологические характеристики здания детского сада

№ п/п	Наименование конструктивных решений	Характеристика конструктивных элементов
1	2	3
I	Общестроительные конструктивные элементы	
1	Фундамент	железобетонный монолитный
2	Каркас	не предусмотрен
3	Стены:	
3.1	наружные	кирпичные
3.2	внутренние	кирпичные
4	Перегородки	кирпичные, гипсокартонные на металлическом каркасе с оформлением дверных проемов - 700 м2
5	Перекрытие	железобетонные сборные плиты
6	Покрытие	железобетонные сборные плиты
7	Крыша (кровля)	стропильная система, сталь листовая
8	Полы	керамические, линолеумные, дощатые
9	Проемы:	
9.1	оконные блоки	поливинилхлоридные, стеклопакет

9.2	дверные блоки	деревянные
10	Внутренняя отделка	улучшенная
11	Архитектурное оформление фасада	улучшенное
12	Наружная отделка	окраска по утеплителю
13	Прочие конструктивные элементы:	
13.1	балконы, лоджии	не предусмотрены
13.2	лестницы	железобетонные сборные
13.3	прочие работы	отмостка, крыльца, пандусы
II	Инженерные системы и элементы благоустройства	
14	Отопление	центральное водяное, трубы стальные неоцинкованные
15	Водопровод	от центральной сети, трубы стальные оцинкованные
16	Канализация	центральная, трубы чугунные
17	Горячее водоснабжение	центральное, трубы стальные оцинкованные
18	Напольные электроплиты	многофункциональные электрические плиты
19	Электроснабжение	центральное
20	Вентиляция	естественная тяговая
21	Слаботочные устройства	телевидение, радио, телефон
22	Вентиляция	естественная тяговая
III	Системы безопасности	молниезащита, система пожаротушения, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, тревожная кнопка - 3 шт.
IV	Технологическое оборудование	в соответствии с нормами

Таблица 3.3 - Наименование и технико-технологические характеристики наружных инженерных сетей и элементов благоустройства и озеленения

№ п/п	Наименование объектов капитального строительства, видов работ и затрат	Характеристика конструктивных элементов по объектам капитального строительства, видам работ и затрат
1	2	3
А.	Наружные сети водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения	
1	Наружные сети водоснабжения	<ul style="list-style-type: none"> - из полиэтиленовых труб; - разработка сухого грунта с погрузкой в автотранспорт и перевозкой на 1 км; - диаметр 300 мм; - глубина заложения 2 м; - в две нитки в одной траншее
2	Наружные сети водоотведения	<ul style="list-style-type: none"> - из полиэтиленовых труб; - разработка сухого грунта с погрузкой в автотранспорт и перевозкой на 1 км; - диаметр 315 мм; - глубина заложения 3 м; - в одну нитку в одной траншее
3	Наружные сети теплоснабжения	<ul style="list-style-type: none"> - прокладка в непроходных каналах; - с изоляцией минераловатными плитами и стеклопластиком; - условное давление 1,6 МПа; - температура 115° С; - разработка сухого грунта с погрузкой и вывозом автотранспортом на расстояние 1 км; - диаметр труб 200 мм; - в две нитки в одной траншее
Б.	Благоустройство и озеленение	
4	МАФ	в соответствии с нормами
5	Ограждение территории	металлическое по металлическим стойкам высотой 2 м
6	Площадки и тротуары	из асфальтобетонной смеси по щебеночному основанию однослойные
7	Дорожки	из плиток тротуарных по песчаному основанию

8	Озеленение территории	в соответствии с нормами
---	-----------------------	--------------------------

III. Условия производства работ

Таблица 3.4

№ п/п	Наименование объектов капитального строительства, видов работ и затрат	Наличие стесненных условий застроенной части города
1	2	3
1	Детский сад	+
2	Наружные сети водоснабжения	+
3	Наружные сети водоотведения	+
4	Наружные сети теплоснабжения	+
5	МАФ	+
6	Ограждение территории	+
7	Площадки и тротуары	+
8	Дорожки	+
9	Озеленение территории	+

IV. Характеристики технологического оборудования

Технологическое оборудование принять в комплекте, обеспечивающем проведение занятий и игр. Наборы мебели и оборудования принять по «Типовым наборам мебели и оборудования для дошкольных учреждений».

Оборудование кухни – электрическое, секционное, модулированное. Количество блюд в сутки – 840. Питание детей должно осуществляться три раза

в сутки.

Постирочную оснастить стиральными машинами, центрифугой, гладильным столом. Производительность постирочной 30 кг белья в сутки.

V. Рекомендуемые источники информации для расчета предельной стоимости строительства

1. При определении предельной стоимости строительства следует использовать показатели, приведенные в Территориальных сметных нормативах «Укрупненные нормативы цены строительства» ТНЦС 81-02-2012.63.

2. В случае отсутствия показателей по отдельным объектам капитального строительства, работ и затрат в номенклатуре сборников ТНЦС 81-02-2012.63 следует использовать «Укрупненные показатели стоимости строительства» УПСС-2012, утвержденные на территории Самарской области.

3. При отсутствии показателей по объектам капитального строительства в нормативах, указанных в пунктах 1 и 2, необходимо использовать данные по объектам-аналогам.

VI. Прочие работы и затраты, включаемые в расчет предельной стоимости строительства

В расчет предельной стоимости строительства включить плату за подключение к внешним инженерным сетям в размере 4 560 000 рублей.

Б. Определение предельной стоимости строительства

Форма 1

ПРЕДЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА

Заказчик	
----------	--

Наименование стройки **Строительство детского сада на 115 мест по адресу
г. Самара, ул. Ташкентская, 48**

Предельная стоимость строительства **178 354,59 тыс. руб.**

в ценах реализации проекта с 01.07.2013 по 31.12.2014

Основание: *Техническое задание от _____ 2012 г. № _____*

№ п/п	Наименование объектов капитального строительства, работ и затрат	Единица измерения	Количество	Предельная стоимость строительства с учетом НДС, тыс. руб.	
				на единицу	всего
1	2	3	4	5	6
1	Детский сад на 115 мест	1 место	115	1 204,23	138 486,75
2	Наружные инженерные сети водопровода	1 км	0,2	6 346,30	1 269,26
3	Наружные инженерные сети канализации	1 км	0,6	4 019,02	2 411,41
4	Наружные инженерные сети теплоснабжения	1 км	0,8	27 427,79	21 942,23
5	Благоустройство и озеленение	1 место	115	77,08	8 864,15
6	Прочие работы и затраты	1 место	115	46,79	5 380,80
	ВСЕГО ПРЕДЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА				178 354,59

РАСЧЕТ ПРЕДЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Заказчик	
----------	--

Наименование стройки **Строительство детского сада на 115 мест по адресу
г. Самара, ул. Ташкентская, 48**

Пределная стоимость строительства **178 354,59 тыс. руб.**

в ценах реализации проекта с 01.07.2013 по 31.12.2014

Основание: Техническое задание от _____ 2012 г. № _____

№ п/п	Обоснование	Наименование объектов капитального строительства, работ и затрат	Ед. изм.	Количество единиц по проектным данным	Стоимость, тыс. руб.	
					на единицу измерения	общая
1	2	3	4	5	6	7
РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ОБЪЕКТЫ СТРОИТЕЛЬСТВА						
1		Детский сад на 115 мест	1 место	115	597,58	68 721,70
	ТНЦС 03-01-001-01	Детские сады на 100 мест	1 место		599,27	
	ТНЦС 03-01-001-02	Детские сады на 120 мест	1 место		597,01	
1.1		Коэффициенты				
	ТНЦС 03-2012 Общие указания п.17	Городское строительство в крупных городах (с населением более 500 тыс. чел.), $K_1=1,1$				
	ТНЦС 03-2012 Общие указания п.16	Строительство объектов в стесненных условиях застроенной части города, $K_2=1,03$				
	ТНЦС 03-2012 Общие указания п.8	Дополнительные функциональные помещения (бассейн), $K_3=1,24$				
		Итого по позиции с учетом коэффициентов			839,55	96 548,25
1.2		Корректировка стоимости				
	УНЦКР 04-01-004-05	Устройство перегородок из силикатного кирпича с проемами	100 м ² перегородок неармированных толщиной 1/2 кирпича при высоте этажа до 4 м (за вычетом проемов)	-7	100,677	-704,74
	УНЦКР 04-02-004-02	Устройство перегородок гипсокартонных для жилых и	100 м ² перегородок с двусторонней обшивкой	7	160,153	1 121,07

		общественных зданий на металлическом каркасе с оформлением дверного проема	гипсокартонными листами в один слой с изоляционной прокладкой			
Смета (объект-аналог)		Установка тревожной кнопки	шт.	3	150,80	452,40
		Итого корректировка стоимости				868,73
Таблица 3.5		Итого корректировка стоимости с учетом прочих, лимитированных затрат, $K_n = 1,07$				929,54
		Итого по позиции с учетом корректировки стоимости в ценах 01.01.2012			847,63	97 477,79
		<i>Начало работ: 01.07.2013</i>				
		<i>Окончание работ: 31.12.2014</i>				
Таблица 3.6		ИТОГО ПО ПОЗИЦИИ в ценах реализации проекта			1 020,54	117 361,65
		Итого по разделу				117 361,65
РАЗДЕЛ 2. НАРУЖНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ						
2	ТНЦ 14-09-001-16	Наружные инженерные сети водопровода, разработка сухого грунта с погрузкой в автотранспорт, трубы полиэтиленовые D 300 мм и глубиной 2 м	1 км	0,2	2 847,29	569,46
2.1		Коэффициенты				
	ТНЦ 14-2012 Общие указания п. 17, табл. 1, п. 2 (глуб. 2 м)	Прокладка трубопроводов в 2 нитки, $K_1=1,48$				
	ТНЦ 14-2012 Общие указания п.12	Строительство объектов в стесненных условиях застроенной части города, $K_2=1,06$				
		Итого по позиции в ценах 01.01.2012			4 466,83	893,37
		<i>Начало работ: 01.07.2013</i>				
		<i>Окончание работ: 31.12.2014</i>				
Таблица 3.6		ИТОГО ПО ПОЗИЦИИ в ценах реализации проекта			5 378,20	1 075,64
3	ТНЦ 14-10-001-10	Наружные инженерные сети канализации, разработка сухого грунта с погрузкой в автотранспорт, трубы полиэтиленовые D 315 мм и глубиной 3 м	1 км	0,6	2 828,93	1 697,36
3.1		Коэффициенты				
	ТНЦ 14-2012 Общие указания п. 12	Строительство объектов в стесненных условиях застроенной части города, $K_1=1,06$				

		Итого по позиции в ценах 01.01.2012			2 998,67	1 799,20
		<i>Начало работ: 01.07.2013</i>				
		<i>Окончание работ: 31.12.2014</i>				
Таблица 3.6		ИТОГО ПО ПОЗИЦИИ в ценах реализации проекта			3 405,95	2 043,57
4	ТНЦС 13-01-001-05	Прокладка трубопроводов теплоснабжения в непроходных каналах с изоляцией минераловатными плитами и стеклопластиком при условном давлении 1,6 МПа, температуре 115 °С, в сухих грунтах с погрузкой и вывозом грунта автотранспортом, диаметр труб 200 мм	1 км	0,8	19 305,83	15 444,66
4.1		Коэффициенты				
	<i>ТНЦС 13-2012, Общие указания п. 12</i>	<i>Строительство объектов в стесненных условиях застроенной части города, K1=1,06</i>				
		Итого по позиции в ценах 01.01.2012			20 464,18	16 371,34
		<i>Начало работ: 01.07.2013</i>				
		<i>Окончание работ: 31.12.2014</i>				
Таблица 3.6		ИТОГО ПО ПОЗИЦИИ в ценах реализации проекта			23 243,89	18 595,11
Итого по разделу					21 714,32	
РАЗДЕЛ 3. БЛАГОУСТРОЙСТВО И ОЗЕЛЕНЕНИЕ						
5		Малые архитектурные формы	место	115	30,41	3 497,15
	<i>ТНЦС 16-01-001-01</i>	<i>Малые архитектурные формы для детских садов на 100 мест</i>	<i>место</i>		<i>31,25</i>	
	<i>ТНЦС 16-01-001-02</i>	<i>Малые архитектурные формы для детских садов на 120 мест</i>	<i>место</i>		<i>30,13</i>	
6	ТНЦС 16-02-001-08	Ограждения металлические по металлическим стойкам из решетки ограждения металлической ОС-Т15-00 высотой более 1,6 м	100 м ограждения	2,3	500,81	1 151,86
7	ТНЦС 16-02-004-01	Площадки, дорожки и тротуары из песчаной асфальтобетонной смеси однослойные по щебеночному основанию толщиной 12 см	100 м2 покрытия	5	112,23	561,15
8	ТНЦС 16-02-005-01	Площадки, дорожки и тротуары из плиток тротуарных по песчаному основанию толщиной 10 см	100 м2 покрытия	2	170,71	341,42
9	ТНЦС 17-01-001-01	Озеленение объектов народного образования -	1 место	115	5,98	687,70

	детских садов		
	Итого по разделу в ценах 01.01.2012		6 239,28
	<i>Начало работ: 01.07.2013</i>		
	<i>Окончание работ: 31.12.2014</i>		
Таблица 3.6	Итого по разделу в ценах реализации проекта	65,32	7 511,99
	ИТОГО ПО РАЗДЕЛАМ 1-3		146 587,96
10	Данные заказчика	Прочие работы и затраты	
		Плата за подключение к внешним инженерным сетям	4 560,00
		Итого прочие работы и затраты	4 560,00
		ИТОГО	151 147,96
		Налоги	
		НДС 18%	27 206,63
	ВСЕГО ПРЕДЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА		178 354,59

В. Справочная информация для расчета предельной стоимости строительства

Таблица 3.5

№ п/п	Наименование	Обозначение	Формула	Значение
1	2	3	4	5
1	Уровень ценовых показателей, принятый в сметных нормативах	T_{CM}		январь 2012 г.
2	Период реализации проекта			
	<i>Начало работ</i>	T_H		01.07.2013
	<i>Окончание работ</i>	T_O		31.12.2014
3	Прочие, лимитированные затраты			
	ГСН-81-05-01-2001 <i>Прил. 1, п. 4.2</i>	<i>Затраты на строительство титульных временных зданий и сооружений при производстве строительно-монтажных работ</i>		1,8%
	ГСН-81-05-02-2001 <i>Табл.4, п.11.4</i>	<i>Дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время</i>		1,98%
	МДС 81-35.2004	<i>Затраты на покрытие расходов строительных организаций по страхованию строительных рисков</i>		1%
	МДС 81-35.2004	<i>Резерв средств на непредвиденные работы и</i>		2%

		<i>затраты</i>		
4	Коэффициент начисления прочих, лимитированных затрат	К_п	1,018 x 1,0198 x 1,01 x 1,02	1,07

Таблица 3.6 - Индексы-дефляторы для расчета предельной стоимости строительства в цены реализации проекта

№ периода	Периоды исполнения контракта	Индексы-дефляторы к базовым ценам ТНЦС (01.01.2012)
1	III кв. 2013 г.	1,1486
2	IV кв. 2013 г.	1,1707
3	I кв. 2014 г.	1,1932
4	II кв. 2014 г.	1,2149
5	III кв. 2014 г.	1,2370
6	IV кв. 2014 г.	1,2595

V. Условия корректировки предельной стоимости

Помимо порядка определения предельной стоимости актуальной и на сегодня очевидно недоработанной, по нашему мнению, проблемой является адекватность использования предельных стоимостных показателей.

Предпроектная стадия, на которой, как правило, оценивается предельная стоимость строительства, отличается недостаточной определенностью информации об инвестиционном проекте.

В процессе своей дальнейшей жизни проект может претерпеть существенные изменения конструктивных, технико-технологических, объемно-планировочных решений, условий финансирования и расчетов и др. Некоторые вариации при реализации проекта могут возникать и по независящим от участников строительства причинам – непрогнозируемая инфляционная составляющая, изменения нормативов и т.п.

В качестве одного из способов нейтрализации управляемых проектных

изменений можно предложить при создании методического обеспечения определения предельной стоимости предусмотреть возможность выделения в ее структуре стоимости строительства подземной части объекта капитального строительства, конкретное проектное решение которой появляется только в проектной и рабочей документации. При этом допустить возможность и способы корректировки данной части предельной стоимости. К примеру, в зарубежных сборниках укрупненных показателей стоимости строительства «Means» и «Marshall&Swift», в составе показателя предусмотрены варианты выполнения работ нулевого цикла.

Поскольку предельная стоимость строительства является величиной, для которой законодательно установлены жесткие условия о ее «непревышении», необходимо объективно подходить к проверке соблюдения этих условий. На наш взгляд, применение предельных стоимостных показателей должно базироваться на следующих принципах:

- предельная стоимость технологического оборудования (мебель, инвентарь для первичного оснащения предприятия) должна быть самостоятельным элементом предельной стоимости стройки;
- предельная стоимость определяется на основе укрупненных сметных нормативов по объекту капитального строительства с последующим суммированием стоимостных показателей по стойке в целом;
- при определении предельных стоимостных показателей по объектам капитального строительства должно быть обеспечено максимальное совпадение их проектных решений по функциональным, техническим и объемно-планировочным характеристикам с элементами, заложенными в укрупненные сметные нормативы. В случаях несовпадения характеристик сравниваемых объектов капитального строительства по

отдельным конструктивным решениям несущих конструкций должна быть предусмотрена возможность корректировки стоимостных показателей;

- вероятность и условия превышения стоимости строительства, полученной после разработки проектной (рабочей) документации, над предельной стоимостью по причинам, обоснованным проектными, техническими и экономическими расчетами, необходимо предусмотреть при разработке методических подходов к порядку ее корректировки с учетом «одобренных» заказчиком изменений.

Таким образом, проработанная и обоснованная система нормативно-методического регулирования формирования предельной стоимости строительства позволит заказчикам усилить контроль над расходованием направляемых на капитальные вложения средств.

ГЛАВА 4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРОВ ПОДРЯДА НА ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Реализация современных подходов к ценообразованию в системе становления и внедрения в строительной отрасли стоимостного инжиниринга должна найти свое отражение на этапе реализации контрактных в методах определения твердых договорных цен на строительную продукцию.

Действующие нормативно-методические документы определяют сметную

стоимость как «сумму денежных средств, необходимых для осуществления строительства». Термины «сметная стоимость» и «стоимость строительства» не являются синонимами. В связи с этим считаем, что сметную документацию, подготовленную в составе Проекта, прошедшего экспертизу, и определяющую сметную стоимость, необходимо рассматривать лишь исходным материалом для определения цены строительной продукции.

Рыночные отношения в строительном комплексе РФ определяют необходимость разработки обоснованной системы перехода от сметной стоимости к стоимости строительства (реконструкции, капитального ремонта) объектов капитального строительства. Основой данной системы должны стать соответствующие методические рекомендации.

Предлагаем к рассмотрению методические подходы и предложения авторов по формированию твердых цен в системе договорных отношений на выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства. В своей основе рекомендации содержат положение о том, что цена договора должна учитывать процесс исполнения Проекта в реальном уровне цен, и при ее определении следует совместно использовать сметную документацию, проект организации строительства, фактические и прогнозные индексы изменения стоимости.

Общая концепция формирования твердых цен договоров на выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства представлена на *рисунке 4.1*.

Рисунок 4.1- Общая концепция формирования твердых цен договоров на выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства

Законодательную основу заключения договора подряда на выполнение работ по строительству объектов капитального строительства в зависимости от правового статуса заказчика составляют:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ);

- Федеральный закон от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд»;
- Федеральный закон от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц».

Общие требования к определению *цены договора подряда* содержатся в Гражданском кодексе РФ:

- цена работ в договоре строительного подряда определяется в соответствии со сметой. Смета прилагается к договору подряда и является его обязательной частью.

Специальные правила к определению цены, установленные для заключения договора подряда, изложены в Федеральном законе от 21.07.2005 № 94-ФЗ, Федеральном законе от 18.07.2011 № 223-ФЗ. Эти требования регламентируют определенные требования к формам и методам определения предельных (максимальных) цен:

- при размещении государственного (муниципального) заказа цена государственного контракта является твердой договорной ценой и не может изменяться в ходе его исполнения (за исключением случаев, предусмотренных нормами законодательства);
- при осуществлении закупки государственными [корпорациями](#), государственными [компаниями](#), [субъектами](#) естественных монополий, организациями, осуществляющими регулируемые виды деятельности в сфере электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, очистки сточных вод, утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов, государственными

унитарными предприятиями, муниципальными унитарными предприятиями, автономными [учреждениями](#), а также хозяйственными обществами, в уставном капитале которых доля участия Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования в совокупности превышает пятьдесят процентов порядок формирования цены договора подряда (цены лота) на выполнение работ по строительству объектов капитального строительства должен определяться указанными заказчиками самостоятельно в Положении о закупках или других соответствующих документах с учетом требований Гражданского кодекса РФ, Налогового кодекса РФ, Федерального закона от 18.07.2011 № 223-ФЗ.

Порядок определения цены договора подряда на выполнение работ по строительству объектов капитального строительства, финансирование которых будет осуществляться за счет средств бюджета бюджетной системы РФ, определен в Гражданском кодексе РФ и в Федеральном законе от 21.07.2005 № 94-ФЗ.

Положения, изложенные в указанных нормативных актах РФ, могут использоваться при разработке документации о закупках или других соответствующих документов в части установления порядка формирования цены договора (цены лота) на выполнение работ по строительству объектов капитального строительства, финансирование которых осуществляется за счет собственных или привлеченных источников.

Исходными данными для определения цены договора подряда на выполнение работ по строительству объектов капитального строительства являются:

- техническая документация (наличие в ее составе ведомости объемов работ (дефектной ведомости) является обязательным);
- подготовленная и утвержденная в установленном порядке сметная документация, имеющая положительное заключение экспертизы (в случае обязательности последнего);
- календарный план строительства в составе проекта организации строительства (при наличии проектной документации) или информация о календарных сроках выполнения работ по строительству объектов капитального строительства;
- легитимная информация о фактических и прогнозных индексах изменения сметной стоимости строительства и отдельных элементов ее технологической структуры, индексах-дефляторах капитальных вложений (инвестиций).

Цена договора подряда на выполнение работ по строительству объектов капитального строительства формируется в следующей последовательности:

- при подготовке к заключению договора подряда на выполнение работ по строительству объектов капитального строительства заказчиком определяется **начальная (максимальная) цена договора подряда**, подрядчиком разрабатывается **предложение о цене договора подряда**;
- при заключении договора подряда на выполнение работ по строительству объектов капитального строительства определяется **цена договора подряда**.

Основанием для определения начальной (максимальной) цены договора подряда являются исходные данные.

Подготовленные в составе сметной документации сметные расчеты для целей определения начальной (максимальной) цены договора подряда рекомендуется модифицировать.

Состав, порядок подготовки и оформления модифицированных сметных расчетов подробно рассмотрен в [].

Модификация сметных расчетов производится заказчиком самостоятельно либо по требованию заказчика организацией, осуществляющей подготовку сметной документации. Данное требование заказчику следует устанавливать в техническом задании на разработку сметной документации.

Расчет начальной (максимальной) цены договора подряда на выполнение работ по строительству объектов капитального строительства производится в следующем порядке:

- формируются исходные данные для расчета начальной (максимальной) цены договора подряда;
- определяется сметная стоимость по видам работ (конструктивным решениям), предусмотренным ведомостью объемов работ (дефектной ведомостью), с учетом прочих, лимитированных затрат и налогов;
- определяется сметная стоимость по видам работ (конструктивным решениям) на дату объявления торгов;
- определяется стоимость по видам работ (конструктивным решениям) в ценах исполнения договора подряда;
- итогом расчета является начальная (максимальная) цена договора подряда на выполнение работ по строительству объекта капитального строительства.

В *исходных данных* для расчета начальной (максимальной) цены договора подряда должна содержаться справочная информация и расчетные показатели.

К *справочной информации* относятся следующие сведения:

- дата разработки сметной документации (T_{CM});
- дата объявления торгов ($T_{ТОРГ}$);
- начало (T_H) и окончание (T_O) работ по исполнению договора подряда;
- размер и обоснование прочих, лимитированных затрат и налогов;
- индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, оборудования, прочих работ и затрат на дату разработки сметной документации ($I_{СМР}^{СМ}$, $I_O^{СМ}$, $I_{П}^{СМ}$), дату объявления торгов ($I_{СМР}^{ТОРГ}$, $I_O^{ТОРГ}$, $I_{П}^{ТОРГ}$) к ценам сметно-нормативной базы.

В *исходных данных* определяются следующие расчетные показатели:

- коэффициенты начисления прочих, лимитированных затрат и налогов для строительно-монтажных работ (K_C), оборудования (K_O), прочих (в т.ч. пусконаладочных) работ ($K_{П}$);
- коэффициенты пересчета сметной стоимости строительно-монтажных работ ($K_{ТС}$), оборудования ($K_{ТО}$), прочих (в т.ч. пусконаладочных) работ ($K_{ТП}$) на дату объявления торгов;
- прогнозные индексы-дефляторы для пересчета сметной стоимости, определенной на дату объявления торгов, в цены исполнения договора подряда.

Коэффициенты начисления прочих, лимитированных затрат и налогов определяются произведением норм указанных затрат.

Коэффициенты пересчета сметной стоимости строительно-монтажных работ, оборудования, прочих (в т.ч. пусконаладочных) работ на дату объявления торгов определяются соотношением соответствующих индексов изменения сметной стоимости на дату объявления торгов и дату разработки сметной документации к ценам сметно-нормативной базы по формулам:

$$K_{ТС} = \frac{I_{СМР}^{ТОРГ}}{I_{СМР}^{СМ}} \quad (4.1);$$

$$K_{ТО} = \frac{I_{О}^{ТОРГ}}{I_{О}^{СМ}} \quad (4.2);$$

$$K_{ТП} = \frac{I_{П}^{ТОРГ}}{I_{П}^{СМ}} \quad (4.3).$$

В случае необходимости для пересчета сметной стоимости могут применяться индексы иной детализации.

Расчет индексов-дефляторов для пересчета сметной стоимости, определенной на дату объявления торгов, в цены исполнения договора подряда выполняется с использованием дефляторов капитальных вложений (инвестиций), опубликованных в составе «Прогноза социально-экономического развития» Минэкономразвития РФ.

Форма представления исходных данных для расчета начальной (максимальной) цены договора подряда приведена в *Таблице 4.1*.

Таблица 4.1 - Форма представления исходных данных для расчета начальной (максимальной) цены договора подряда

№ п/п	Наименование	Обозначение	Формула	Значение
1	2	3	4	5
1	Дата разработки сметной документации	T_{CM}		
2	Дата объявления торгов	$T_{ТОРГ}$		
3	Период исполнения контракта			
	<i>Начало работ</i>	T_H		
	<i>Окончание работ</i>	T_O		
4	Прочие, лимитированные затраты и налоги			
	...			
5	Коэффициенты начисления прочих, лимитированных затрат и налогов			
	- для <i>строительно-монтажных работ</i>	K_C		
	- для <i>оборудования</i>	K_O		
	- для <i>прочих, в т.ч. пусконаладочных работ</i>	$K_{П}$		
6	Индексы изменения сметной стоимости			
6.1	на дату разработки сметной документации к ценам сметно-нормативной базы			
	<i>Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ</i>	$I_{СМ}^{СМ}$		
	<i>Индекс изменения сметной стоимости оборудования</i>	$I_O^{СМ}$		
	<i>Индекс изменения сметной стоимости прочих работ и затрат</i>	$I_{П}^{СМ}$		
6.2	на дату объявления торгов к ценам сметно-нормативной базы			
	<i>Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ</i>	$I_{СМ}^{ТОРГ}$		
	<i>Индекс изменения сметной стоимости оборудования</i>	$I_O^{ТОРГ}$		
	<i>Индекс изменения сметной стоимости прочих работ и затрат</i>	$I_{П}^{ТОРГ}$		
7	Коэффициенты пересчета сметной стоимости на дату объявления торгов			
	<i>для строительно-монтажных работ</i>	$K_{ТС}$	$K_{ТС} = \frac{I_{СМ}^{ТОРГ}}{I_{СМ}^{СМ}}$	

	для оборудования	K_{TO}	$K_{TO} = \frac{I_O^{ТОРГ}}{I_O^{СМ}}$	
	для прочих, в т.ч. пусконаладочных работ	$K_{ПП}$	$K_{ПП} = \frac{I_{П}^{ТОРГ}}{I_{П}^{СМ}}$	

8. Индексы-дефляторы для пересчета сметной стоимости, определенной на дату объявления торгов, в цены исполнения контракта

№ периода	Периоды исполнения контракта	Индексы-дефляторы
1		
...		

Сметная стоимость по видам работ (конструктивным решениям) с учетом прочих, лимитированных затрат и налогов определяется путем применения к сметной стоимости вида работ (конструктивного решения) с накладными расходами и сметной прибылью рассчитанных коэффициентов начисления прочих, лимитированных затрат и налогов для строительно-монтажных работ (K_C), оборудования (K_O), прочих (в т.ч. пусконаладочных) работ ($K_{П}$).

Сметная стоимость по видам работ (конструктивным решениям) на дату объявления торгов определяется путем применения к сметной стоимости по видам работ (конструктивным решениям) с учетом прочих, лимитированных затрат и налогов соответствующих коэффициентов пересчета сметной стоимости ($K_{ТС}$), оборудования ($K_{ТО}$), прочих (в т.ч. пусконаладочных) работ ($K_{ПП}$) на дату объявления торгов.

Стоимость по видам работ (конструктивным решениям) в ценах исполнения договора подряда определяется с применением рассчитанных индексов-дефляторов по периодам исполнения вида работ (конструктивного

решения). При этом в расчете принимается, что сметная стоимость вида работ (конструктивного решения) распределяется в пределах периода выполнения работ равномерно.

Начальная (максимальная) цена договора подряда формируется по видам работ (конструктивным решениям) и в целом по договору подряда.

Форма расчета начальной (максимальной) цены договора подряда приведена в *Таблице 4.2*.

Предложение подрядчика о цене договора подряда формируется на основе ведомости объемов работ (дефектной ведомости) и расчета начальной (максимальной) цены договора подряда, представленных в документации об аукционе (конкурсной документации, извещении о проведении запроса котировок, документации о закупке).

Таблица 4.2 - Форма расчета начальной (максимальной) цены договора подряда

Заказчик _____

Наименование стройки _____

Наименование объекта _____

Сметная стоимость на дату разработки сметной документации в уровне цен тыс.руб.

Сметная стоимость на дату объявления торгов в уровне цен тыс.руб.

Начальная (максимальная) цена договора подряда тыс.руб.

в ценах исполнения договора подряда с _____ по _____

Основание:

№ п/п	Шифр, номера нормативов и коды ресурсов	Наименование работ и затрат	Ед. изм.	Количество единиц по проектным данным	на единицу
1	2	3	4	5	

1

2

...

Начальная (максимальная) цена договора подряда

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

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

Расчет цены договора подряда производится по результатам торгов с учетом предложения победителя торгов по снижению начальной (максимальной) цены договора подряда.

Коэффициент снижения начальной (максимальной) цены договора подряда определяется по формуле:

$$K_{CH} = \frac{Ц_{ДП}}{Ц_{НАЧ,ДП}} \quad (4.4),$$

где K_{CH} - коэффициент снижения начальной (максимальной) цены договора подряда;

$Ц_{ДП}$ - цена договора подряда;

$Ц_{НАЧ,ДП}$ - начальная (максимальная) цена договора подряда.

В расчете цены договора подряда коэффициент снижения приводится по видам работ (конструктивным решениям) и по расчету в целом. Цена договора подряда определяется по видам работ (конструктивным решениям) в том числе.

Форма расчета цены договора подряда приведена в *Таблице 4.3*.

Таблица 4.3 - Форма расчета цены договора подряда

Заказчик _____

Подрядчик _____

Наименование стройки _____

Наименование объекта _____

Начальная (максимальная) цена договора подряда _____ **тыс. руб.**

в ценах исполнения контракта с _____ по _____

Коэффициент снижения начальной (максимальной) цены договора подряда _____

Цена договора подряда _____ **тыс. руб.**

Основание:

№ п/п	Наименование работ и затрат	Ед. изм.	Количество единиц по проектным данным	Коэффициент снижения	Стоимость, руб.	
					на единицу измерения	общая
1	2	3	4	5	6	7

Составил _____

[должность, подпись (инициалы, фамилия)]

Проверил _____

[должность, подпись (инициалы, фамилия)]

Подготовка сметы к договору подряда

Смета к договору подряда содержит следующую информацию:

- наименование работ и затрат (конструктивных решений);
- единицы измерения работ (конструктивных решений);
- объемы работ по каждому виду (конструктивных решений);
- стоимость единицы работ (конструктивных решений);
- общую стоимость работ (конструктивных решений).

Форма сметы к договору подряда приведена в *Таблице 4.4*.

Таблица 4.4 - Форма сметы к договору подряда

Заказчик _____
(наименование организации)

Подрядчик _____
(наименование организации)

Является приложением к договору подряда от _____ 20__ г. № _____ на

(наименование строительной продукции и стройки)

Смета к договору подряда

(наименование строительной продукции и стройки)

ЦЕНА ДОГОВОРА ПОДРЯДА

руб.

№ п/п	Наименование работ и затрат	Ед.	изм.	Коли-чество	Стоимость, руб.	
					на единицу измерения	о
1	2	3		4	5	

РАЗДЕЛ

1

...

ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ

ЦЕНА ДОГОВОРА ПОДРЯДА

ЦЕНА ДОГОВОРА ПОДРЯДА (прописью)

Руководитель предприятия

Руководитель подрядной

(организации) заказчика

строительно-монтажной организации

(подпись)
фамилия)

(инициалы,

(подпись)

(инициалы, фамилия)

Пример расчета цены договора подряда приведен в *Таблице 4.*

Ниже приведен пример расчета цены договора подряда.

Пример формирования цены договора подряда

А. Теоретические положения

Основанием для определения цены строительной продукции являются:

- подготовленная в установленном порядке в соответствии с действующей системой ценообразования и законодательными актами, регулирующими градостроительную деятельность, **сметная документация**;
- **календарный план строительства** в составе **проекта организации строительства** (ПОС);
- **индексы** изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, оборудования, прочих работ и затрат, разрабатываемые и утверждаемые в установленном порядке.

Сметная документация должна быть подготовлена в **порядке и объеме**, определенном требованиями законодательных и подзаконных актов, регулирующих градостроительную деятельность, и нормативно-методических документов действующей системы ценообразования и сметного нормирования в строительстве.

Сметная документация *должна содержать* сводку затрат, сводный сметный расчет стоимости строительства, объектные и локальные сметные расчеты, сметные расчеты на отдельные виды затрат (п. 30 Положения «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации № 87 от 16 февраля 2008 года).

Указанная сметная документация *составляется в сметных ценах, сложившихся ко времени её составления.*

При подготовке локальных сметных расчетов ресурсным методом это условие выполняется в полном объеме. Локальные сметные расчеты (сметы), составленные базисно-индексным методом, должны в обязательном порядке пересчитываться в текущий уровень после начисления накладных расходов и сметной прибыли. Объектные сметные расчеты и сводный сметный расчет должны быть составлены в уровне цен формирования сметной документации.

Проектная документация объекта капитального строительства должна иметь *положительное заключение экспертизы*. При выполнении ремонтных работ следует руководствоваться положением Градостроительного кодекса.

Локальные сметные расчеты формируются на отдельные виды строительных (монтажных, ремонтно-строительных, пусконаладочных) работ.

Результатом работ, на которые разрабатываются отдельные локальные сметные расчеты, являются законченные *конструктивные элементы* объектов капитального строительства. Количественные показатели конструктивных элементов (объемы работ) определяются с учетом технологической последовательности, сроков, качества их устройства (выполнения), специфических особенностей, а также условий производства строительного-монтажных работ и приемки их выполнения.

В составе проектной документации (проект организации строительства) должны быть представлены сведения об объемах по каждому виду конструктивного элемента объекта капитального строительства и выделен **укрупненный количественный показатель** (м³, т, п.м, шт., м² и т.п.).

Состав выполняемых строительно-монтажных (ремонтно-строительных, пусконаладочных) работ, а также укрупненные количественные показатели всех конструктивных элементов объекта капитального строительства служат исходными данными для формирования договорных цен на выполнение подрядных работ, заключения государственных контрактов, а также оформления первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работ.

Локальные сметные расчеты рекомендуется составлять с обязательным выделением **расчетного измерителя и показателя единичной стоимости конструктивного элемента**.

Объектные сметные расчеты (при необходимости) рекомендуется составлять с обязательным указанием **расчетного измерителя и показателя единичной стоимости объекта капитального строительства**.

Календарный план строительства, включая подготовительный период, должен разрабатываться по действующим нормам и правилам календарного планирования, а по своему содержанию отвечать требованиям п. 23 Положения «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

Календарный план строительства в составе ПОС должен отражать сроки и последовательность строительства основных и вспомогательных зданий и сооружений, выделение этапов строительства.

Для определения стоимости строительства необходимо использовать

информацию о фактических и прогнозных индексах изменения сметной стоимости различной степени детализации, предоставляемую уполномоченными органами.

Информация об индексах изменения стоимости строительства и отдельных элементах ее технологической структуры представлена в *Таблице 4.5*.

Таблица 4.5 - Источники информации об индексах изменения стоимости строительства

№ п/п	Источник информации	Индексы
<i>1. Прогнозные индексы</i>		
1.1	Министерство регионального развития Российской Федерации	Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ
		Индексы изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ
		Индексы изменения сметной стоимости прочих работ и затрат
		Индексы изменения сметной стоимости оборудования
1.2	ФГУ «Федеральный центр по ценообразованию в строительстве и промышленности строительных материалов»	Относительные коэффициенты изменения стоимости строительно-монтажных работ
		Индексы изменения стоимости оборудования
		Индексы изменения стоимости прочих работ и затрат
<i>2. Фактические индексы</i>		
2.1	Министерство регионального развития Российской Федерации, ФГУ «Федеральный центр по ценообразованию в строительстве и промышленности строительных материалов»	Индексы на строительно-монтажные работы
		Индексы по видам строительства
		Индексы на прочие работы и затраты
		Индексы на оборудование
2.2	Филиалы ФГУ «Федеральный Центр ценообразования в	Индекс фактических цен на строительно-монтажные работы на территории Самарской области
		Территориальные индексы изменения сметной

строительстве промышленности строительных материалов» по субъектам Российской Федерации	и	стоимости строительства к расценкам сборников сметно-нормативной базы Самарской области
		Индекс на пусконаладочные работы на территории Самарской области
		Индексы изменения фактической стоимости строительных материалов
		Индексы изменения фактической стоимости эксплуатации строительных машин и механизмов

Уровень цен для сметной документации, принимаемой за основу формирования цены, определяется договором на разработку сметных расчетов.

Пересчет сметной документации в уровень цен на момент проведения (объявления) торгов по размещению заказа на выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства выполняется на основе сведений о фактическом изменении стоимости строительства, произошедшем с момента составления сметной документации.

Для пересчета используются фактические индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, оборудования, прочих работ и затрат.

Пересчет сметной документации необходимо начинать с первичных сметных документов – локальных сметных расчетов.

Локальные сметные расчеты на законченные конструктивные элементы объекта капитального строительства, составленные базисно-индексным методом пересчитывается индексами изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ ($I_{СМР}$) и сметной стоимости оборудования ($I_{об}$).

Локальные сметные расчеты на законченные конструктивные элементы объекта капитального строительства, составленные ресурсным методом приводятся в уровень цен на момент проведения (объявления) конкурса

(аукциона) калькулированием в текущих ценах.

Объектные сметные расчеты необходимо составить путем суммирования данных локальных сметных расчетов, приведенных в уровень цен на момент проведения торгов.

Сводный сметный расчет стоимости строительства (реконструкции, капитального ремонта) приводится в уровень цен на момент проведения торгов путем включения в него итогов, составленных в требуемом уровне цен объектных сметных расчетов, пересчета затрат по некоторым главам индексами изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ ($I_{СМР}$), оборудования ($I_{об}$) и прочих работ и затрат ($I_{пр}$) соответственно их распределению внутри главы. Лимитированные затраты, предусмотренные сводным сметным расчетом стоимости строительства (реконструкции, капитального ремонта) необходимо начислить заново.

Календарный график распределения затрат планируемого периода строительства (реконструкции, капитального ремонта) в установленном на момент проведения торгов уровне цен, составляется на основе календарного плана строительства и сводного сметного расчета стоимости строительства (реконструкции, капитального ремонта), приведенного в указанный уровень цен.

В графике распределения затрат планируемого периода строительства (реконструкции, капитального ремонта) отражаются только затраты, производимые в период осуществления строительства и ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию. Затраты, предусмотренные сводным сметным расчетом стоимости строительства (реконструкции, капитального ремонта), но производимые до начала строительства, в график распределения затрат не включаются.

Начальная (максимальная) цена договора подряда на выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства определяется на основе сметной стоимости строительства в уровне цен на момент проведения торгов и прогнозных индексов изменения сметной стоимости по элементам ее технологической структуры.

Далее производится расчет цены договора подряда с учетом предложения победителя торгов по сниженной начальной (максимальной) цене договора подряда.

Исходные данные

УТВЕ

ЗА

Управление
капитальным строительством

(наименование организации)

(должность, подпись, ФИО)

Капитальный ремонт объекта капитального строительства

(наименование стройки)

Объект капитального строительства

(наименование объекта)

ДЕФЕКТНАЯ ВЕДОМОСТЬ

№ п/п	Наименование работ и затрат, характеристика основных материальных ресурсов и оборудования	Единица измерения	Объем работ
1	2	3	4
1	Прокладка силового кабеля с медными жилами с поливинилхлоридной изоляцией в поливинилхлоридной	100 м	15

	оболочке без защитного покрова ВВГ, напряжением 0,66 Кв, четырехжильного сечением жилы 10 мм ² с креплением накладными скобами, полосками с установкой ответвительных коробок		
2.1	Установка автоматического однополюсного выключателя «Legrand» серии LR 1P 16A на конструкции на стене	шт.	20
2.2	Установка автоматического однополюсного выключателя «Legrand» серии LR 1P 25A на конструкции на стене	шт.	16
3	Пуск и наладка автоматизированной системы управления I категории технической сложности с количеством каналов 7	система	1

Справочная информация

для расчета начальной (максимальной) цены договора подряда

№ п/п	Наименование	Обозначение	Формула	Значение
1	2	3	4	5
1	Дата разработки сметной документации	T_{CM}		январь 2012 г.
2	Дата объявления торгов	$T_{ТОРГ}$		октябрь 2012 г.
3	Период исполнения договора подряда			
	<i>Начало работ</i>	T_H		01.12.2012
	<i>Окончание работ</i>	T_O		01.03.2013
4	Прочие, лимитированные затраты и налоги			
	<i>ГСНр-81-05-01-2001 Табл.1, п.1.1</i>	<i>Затраты на строительство титульных временных зданий и сооружений при производстве ремонтно-строительных работ</i>		0,9%
	<i>ГСНр-81-05-02-2001 Табл.2, п.1.1</i>	<i>Дополнительные затраты при производстве ремонтно-строительных работ в зимнее время</i>		1,64%
	<i>МДС 81-35.2004</i>	<i>Затраты на покрытие расходов строительных организаций по страхованию строительных рисков</i>		1%
	<i>МДС 81-35.2004</i>	<i>Резерв средств на непредвиденные работы и затраты</i>		2%
	<i>ФЗ РФ от</i>	<i>Налог на добавленную стоимость</i>		18%

	07.07.03 № 117-ФЗ			
5	Коэффициенты начисления прочих, лимитированных затрат и налогов			
	- для строительно-монтажных работ	K_C	1,009 x 1,0164 x 1,01 x 1,02 x 1,18	1,247
	- для оборудования	K_O	1,01 x 1,02 x 1,18	1,216
	- для прочих, в т.ч. пусконаладочных работ	$K_{П}$	1,01 x 1,02 x 1,18	1,216
6	Индексы изменения сметной стоимости			
	на I квартал 2012 г. к ценам СНБ-2001			
	Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ Самарская область (редакция 2010 года)	$I_{СМ}^{СМР}$		6,378
	Индекс изменения сметной стоимости оборудования на I квартал 2012 года по письму Минрегиона России от 28.02.2012 №4122/08-ИП (по объектам непромышленного назначения)	$I_O^{СМ}$		3,09
	Индекс изменения сметной стоимости прочих работ и затрат на I квартал 2012 года по письму Минрегиона России от 28.02.2012 №4122/08-ИП (по объектам непромышленного назначения)	$I_{П}^{СМ}$		8,11
	на III квартал 2012 г. к ценам СНБ-2001			
	Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ Самарская область (редакция 2010 года)	$I_{СМР}^{ТОРГ}$		6,679
	Индекс изменения сметной стоимости оборудования на III квартал 2012 года по письму Минрегиона России от 03 сентября 2012 N 23167-ИП/08 (по объектам непромышленного назначения)	$I_O^{ТОРГ}$		3,21
	Индекс изменения сметной стоимости прочих работ и	$I_{П}^{ТОРГ}$		8,44

	<i>затрат на III квартал 2012 года по письму Минрегиона России от 03 сентября 2012 N 23167-ИП/08 (по объектам непроизводственного назначения)</i>			
7	Коэффициенты пересчета сметной стоимости на дату объявления торгов			
	<i>для строительно-монтажных работ</i>	$K_{ТС}$	$K_{ТС} = \frac{I_{СМР}^{ТОРГ}}{I_{СМР}^{СМ}}$	1,047
	<i>для оборудования</i>	$K_{ТО}$	$K_{ТО} = \frac{I_{О}^{ТОРГ}}{I_{О}^{СМ}}$	1,039
	<i>для прочих, в т.ч. пусконаладочных работ</i>	$K_{ТП}$	$K_{ТП} = \frac{I_{П}^{ТОРГ}}{I_{П}^{СМ}}$	1,041

8. Индексы-дефляторы для пересчета сметной стоимости, определенной на дату объявления торгов, в цены исполнения договора подряда

№ периода	Периоды исполнения договора подряда	Индексы-дефляторы
1	декабрь 2012 г.	1,0136
2	январь 2013 г.	1,0201
3	февраль 2013 г.	1,0266

Расчет начальной (максимальной) цены договора подряда

Заказчик Управление капитальным строительством
Наименование стройки Капитальный ремонт объекта капитального строительства
Наименование объекта Объект капитального строительства
Сметная стоимость
на дату разработки сметной документации в уровне цен января 2012 г. 708,45 тыс.руб.
Сметная стоимость
на дату объявления торгов в уровне цен октября 2012 г. 741,60 тыс.руб.
Начальная (максимальная) цена договора подряда **754,78 тыс.руб.**
в ценах исполнения договора подряда с 01.12.2012 по 01.03.2013

Основание: ЛС-02-01 Капитальный ремонт объекта капитального строительства

№ п/п	Шифр, номера нормативов и коды ресурсов	Наименование работ и затрат	Ед. изм.	Количество единиц по проектным данным	Стоимость, руб.	
					на единицу измерения	общая
1	2	3	4	5	6	7

РАЗДЕЛ						
1	08-02-401-01	Кабель двух-четырёхжильный сечением жилы до 16 мм ² с креплением накладными скобами, полосками с установкой ответвительных коробок	100 м	15	11 966,63	179 499
1.1	501-8207	Кабель силовой с медными жилами с поливинилхлоридной изоляцией в поливинилхлоридной оболочке без защитного покрова ВВГ, напряжением 0,66 Кв, число жил Ц 4 и сечением 10 мм ²	1000 м	1,5	144 124,09	216 186
		<i>Накладные расходы 95 x 0,85 = 81%</i>				72 404
		<i>Сметная прибыль 65 x 0,8 = 52%</i>				46 481
		Итого сметная стоимость по позиции с НР и СП				514 570
		Итого сметная стоимость по позиции с учетом прочих, лимитированных затрат и НДС, Кс = 1,247				641 669
		Итого сметная стоимость по позиции на дату объявления торгов, Ктс = 1,047				671 827
		<i>Начало работ: 01.12.2012</i>				
		<i>Окончание работ: 01.02.2013</i>				
		Итого по позиции в ценах исполнения договора подряда			45 543,13	683 147
2	08-03-526-01	Автомат одно-, двух-, трехполюсный, устанавливаемый на конструкции на стене или колонне, на ток до 25 А	шт.	36	719,27	25 894
2.1	509-2269	Выключатели автоматические <Legrand> серии LR 1P 16A	шт.	20	102,96	2 059
2.2	509-2270	Выключатели автоматические <Legrand> серии LR 1P 25A	шт.	16	112,94	1 807
		<i>Накладные расходы 95 x 0,85 = 81%</i>				5 466
		<i>Сметная прибыль 65 x 0,8 = 52%</i>				3 509
		Итого сметная стоимость по позиции с НР и СП				38 736
		Итого сметная стоимость по позиции с учетом прочих, лимитированных затрат и НДС, Кс = 1,247, Ко = 1,216				48 184
		Итого сметная стоимость по позиции на дату объявления торгов, Ктс = 1,047, Ктс = 1,039				50 411
		<i>Начало работ: 01.02.2013</i>				
		<i>Окончание работ: 01.03.2013</i>				
		Итого по позиции в ценах исполнения договора подряда			1 437,56	51 752
3	02-01-001-01	Автоматизированная система управления I категории технической	система	1	2 400,78	2 401

		сложности с количеством каналов (Кобц) 2			
3.1	02-01-001-02	Автоматизированная система управления I категории технической сложности с количеством каналов (Кобц) за каждый канал свыше 2 до 9 добавлять к расценке 02-01-001-01	5	1 155,60	5 778
		<i>Накладные расходы 65 x 0,85 = 55%</i>			4 498
		<i>Сметная прибыль 40 x 0,8 = 32%</i>			2 617
		Итого сметная стоимость по позиции с НР и СП			15 294
		Итого сметная стоимость по позиции с учетом прочих затрат и НДС, Кп = 1,216			18 598
		Итого сметная стоимость по позиции на дату объявления торгов, Ктп = 1,041			19 361
		<i>Начало работ: 01.02.2013</i>			
		<i>Окончание работ: 01.03.2013</i>			
		Итого по позиции в ценах исполнения договора подряда		19 876,00	19 876
ИТОГИ ПО РАЗДЕЛУ					
		Сметная стоимость на дату разработки сметной документации с учетом прочих, лимитированных затрат и НДС			708 451
		Сметная стоимость на дату объявления торгов			741 599
		Стоимость в ценах исполнения договора подряда			754 775
		Начальная (максимальная) цена договора подряда			754 775

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

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

Расчет цены договора подряда

Заказчик _____ *Управление капитальным строительством*

Подрядчик _____ *ООО «СамараСтройМонтаж»*

Наименование стройки _____ *Капитальный ремонт объекта капитального строительства*

Наименование объекта

Объект капитального строительства

Начальная (максимальная) цена договора подряда

754 775 руб.

в ценах исполнения договора подряда с 01.12.2012 по 01.03.2013

Коэффициент снижения начальной (максимальной) цены договора подряда

0,85

Цена договора подряда

641 559 руб.

№ п/п	Наименование работ и затрат	Ед. изм.	Количество единиц по проектным данным	Кoeffи- циент снижения	Стоимость, руб.	
					на единицу измерения	общая
2	3	4	5	6	7	
РАЗДЕЛ						
1	Кабель четырехжильный сечением жилы 10 мм ² с креплением накладными скобами, полосками с установкой ответвительных коробок	100 м	15			
1.1	Кабель силовой с медными жилами с поливинилхлоридной изоляцией в поливинилхлорид-ной оболочке без защитного покрова ВВГ, нап-ряжением 0,66 Кв, число жил Ц 4 и сечением 10 мм ²	1000 м	1,5			
	Итого по позиции в ценах исполнения договора подряда				45 543,13	683 147
	Итого цена договора подряда по позиции с учетом коэффициента снижения			0,85	38 711,67	580 675
2	Автомат однополюсный, устанавливаемый на конструкции на стене, на ток до 25 А	шт.	36			
2.1	Выключатели автоматические <Legrand> серии LR 1P 16A	шт.	20			
2.2	Выключатели автоматические <Legrand> серии LR 1P 25A	шт.	16			
	Итого по позиции в ценах исполнения договора подряда				1 437,56	51 752
	Итого цена договора подряда по позиции с учетом коэффициента снижения			0,85	1 221,92	43 989
3	Автоматизированная система управления I категории технической сложности с количеством каналов 2	система	1			
3.1	Автоматизированная система управления I категории технической сложности с количеством каналов 5	канал	5			
	Итого по позиции в ценах исполнения договора подряда				19 876,00	19 876
	Итого цена договора подряда по позиции с учетом коэффициента снижения			0,85	16 895,00	16 895
ИТОГИ ПО РАЗДЕЛУ						
	Стоимость в ценах исполнения договора подряда					754 775
	Цена договора подряда с учетом коэффициента снижения			0,85		641 559
	ЦЕНА ДОГОВОРА ПОДРЯДА с учетом коэффициента снижения			0,85		641 559

Составил _____

[должность, подпись (инициалы, фамилия)]

Проверил _____

[должность, подпись (инициалы, фамилия)]

Заказчик **Управление капитальным строительством**

(наименование организации)

Подрядчик **ООО «СамараСтройМонтаж»**

(наименование организации)

Является приложением к договору подряда от _____ 20__ г. № _____ на

Смета к договору подряда

Капитальный ремонт объекта капитального строительства

(наименование строительной продукции и стройки)

ЦЕНА ДОГОВОРА ПОДРЯДА

641 559 руб.

№ п/п	Наименование работ и затрат	Ед. изм.	Коли-чество	Стоимость, руб.	
				на единицу измерения	общая
1	2	3	4	5	6
РАЗДЕЛ					
1	Прокладка силового кабеля с медными жилами с поливинилхлоридной изоляцией в поливинилхлоридной оболочке без защитного покрова ВВГ, напряжением 0,66 Кв, четырехжильного сечением жилы 10 мм ² с креплением накладными скобами, полосками с установкой ответвительных коробок	100 м	15	38 711,67	580 675
2	Установка автоматических однополюсных выключателей «Legrand» серии LR на конструкции на стене	шт.	36	1 221,92	43 989
2.1	Выключатели автоматические <Legrand> серии LR 1P 16A	шт.	20		
2.2	Выключатели автоматические <Legrand> серии LR 1P 25A	шт.	16		
3	Пуск и наладка автоматизированной системы управления I категории технической сложности с количеством каналов 7	система	1	16 895,00	16 895
ИТОГО ПО РАЗДЕЛУ					641 559
ЦЕНА ДОГОВОРА ПОДРЯДА					641 559

ЦЕНА ДОГОВОРА ПОДРЯДА Шестьсот сорок одна тысяча пятьсот пятьдесят девять рублей

Руководитель предприятия
(организации) заказчика

Руководитель подрядной
строительно-монтажной организации

(подпись)

(инициалы, фамилия)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

ГЛАВА 5. ВЗАИМОРАСЧЕТЫ МЕЖДУ ЗАКАЗЧИКОМ И ПОДРЯДЧИКОМ ЗА ВЫПОЛНЕННЫЕ РАБОТЫ

Этап осуществления строительства для Заказчика является одним из самых проблемных в связи с отсутствием нормативного и методического обеспечения с точки зрения грамотного управления стоимостью. Некачественно подготовленная проектная документация, отсутствие рабочей документации, формальные подходы экспертных организаций к анализу стоимостных расчетов, неисполнение договорных обязательств подрядчиков, проблемы с финансированием объектов строительства – все это и многое другое в конечном итоге сказывается на невозможности в полном объеме адаптировать этот этап инвестиционного процесса к условиям реализации рыночных отношений в строительной отрасли.

В условиях действующего законодательства РФ и практики заключаемых договоров подряда на строительные и ремонтно-строительные работы встречаются ситуации, при которых Заказчик принимает на себя обязательства по поставке строительных материалов на стройку. На наш взгляд подобная ситуация в договорных отношениях на выполнение работ по строительству объектов капитального строительства часто дает положительный эффект в

процессе оптимизации стоимости.

В данной главе рассмотрен подобный случай с учетом частичного и полного обеспечения Заказчиком объекта капитального строительства материальными ресурсами.

Прежде, чем рассмотреть практические вопросы по подготовке сметных расчетов заключения договоров и формировании актов выполненных работ, обратимся к требованиям Российского законодательства по рассматриваемому вопросу.

В соответствии с п. 1 статьи 743 Гражданского кодекса и статьи 48 Градостроительного кодекса в составе проектной документации (при финансировании объекта за счет средств бюджета) или дополнительно (при условии небюджетного финансирования бюджетной системы РФ) должна быть подготовлена сметная документация.

При подготовке сметной документации следует руководствоваться положениями Методики определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 (внесена в Федеральный реестр сметных нормативов, подлежащих применению при определении сметной стоимости объектов капитального строительства под регистрационным номером № 94 от 15.12.2009) и других сметных нормативов различного назначения, принадлежности и порядка утверждения, необходимых для определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

Согласно п. 4.22 Методики определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 стоимость материальных ресурсов включается в состав сметной документации (разработанной в составе проектной документации), независимо от того, кто их

приобретает. Это требование также регламентировано законодательством о ведении бухгалтерского и налогового учетов.

Однако для заключения договора подряда (государственного контракта) на выполнение строительных (монтажных, пусконаладочных) работ, когда необходимо учесть условие, при котором строительство (реконструкция, капитальный ремонт) объектов капитального строительства осуществляется с использованием материалов, изделий и конструкций, а также оборудования, поставляемых на строительную площадку Заказчиком, сметная документация должна быть переработана - стоимость материальных ресурсов и оборудования поставки Заказчика должна быть исключена. В процессе переработки сметной документации следует учитывать следующие положения.

Включение в сметную документацию сметной стоимости прочих и лимитированных затрат должно осуществляться в соответствии с положениями Методики определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004.

В соответствии с п.4.84 МДС 81-35.2004 средства на строительство временных зданий и сооружений (при строительстве объекта капитального строительства) определяются:

- по расчету, основанному на данных ПОС;
- по нормам, приведенным в Сборнике сметных норм затрат на строительство временных зданий и сооружений ГСН 81-05-01-2001, в процентах от стоимости строительного-монтажных работ.

Стоимость строительного-монтажных работ включает затраты на материальные, трудовые и технические ресурсы, накладные расходы и сметную прибыль.

При подготовке сметной документации для определения средств на строительство и разборку временных зданий и сооружений используется нормативный подход. Следовательно, начисление процентов ведется от полной стоимости строительно-монтажных работ с учетом материальных ресурсов независимо от того, кто их приобрел – Заказчик или Подрядчик.

Дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время следует определять в соответствии с положениями, изложенными в п. 9.1 приложения 8 Методики, по нормам Сборника ГСН 81-05-02-2007.

При составлении сметной документации размер указанных затрат определяется в процентах от полной стоимости строительно-монтажных работ (в том числе материальных ресурсов независимо от того, кто их приобрел – Заказчик или Подрядчик) с учетом затрат на строительство временных зданий и сооружений.

Порядок включения сметных затрат на строительство временных зданий и сооружений и дополнительных затрат при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время прописан в письме Министерства регионального развития Российской Федерации от 21 августа 2009 г.

№ 27329-ИП/08: **«Прочие работы и затраты, относящиеся к деятельности Подрядчика, выраженные в процентах и учитываемые в качестве лимита средств в главе 9 сводного сметного расчета (ССР), определяются от стоимостных показателей, в том числе полной стоимости строительно-монтажных работ (вне зависимости от условий поставки материалов Заказчика или Подрядчика) по итогам глав 1 - 8 ССР, а временные здания и сооружения, учитываемые в главе 8, - по итогам глав 1 - 7 ССР».**

В переработанной для заключения договора подряда (государственного контракта) сметной документации стоимость материальных ресурсов и оборудования, поставляемых Заказчиком, следует исключать перед начислением налога на добавленную стоимость (НДС).

Начисление НДС производится на полученную стоимость работ, выполненных Подрядчиком (без учета сметной стоимости материальных ресурсов поставки Заказчика).

Согласно п. 2.2 МДС 81-35.2004 сметные нормативы разрабатываются на основе принципа усреднения с минимизацией расхода всех необходимых ресурсов и в сторону их уменьшения не корректируются. В соответствии с данным положением МДС 81-35.2004 при составлении сметной документации, а также при расчетах за выполненные работы, следует учитывать, что необоснованное уменьшение отдельных статей сметных расчетов может привести к определенным проблемам при исчислении налогов (Налоговый кодекс Российской Федерации). Далее предлагаем рассмотреть поставленную проблему в контексте расчетов за выполненные работы.

При расчетах за выполненные строительно-монтажные работы Акты о приемке выполненных работ (КС-2) составляются на основании переработанной сметной документации, являющейся неотъемлемой частью договора строительного подряда (государственного контракта). Порядок подготовки сметы в составе договора-подряда (государственного контракта) рассмотрен в главе IV. Стоимость материальных ресурсов и оборудования поставки Заказчика в Акты о приемке выполненных работ (КС-2) не включается. Однако по согласованию с Заказчиком эта стоимость может быть указана в конце Акта о приемке выполненных работ справочно.

Условия использования давальческих материалов имеют свои характерные

особенности, которые необходимо учитывать при заключении договора строительного подряда (государственного контракта). В частности, при распределении рисков между сторонами договора на использование материалов Заказчика необходимо руководствоваться ст. 705 ГК РФ, из которой следует, что, если иное не установлено условиями заключенного договора, **риск случайной гибели** или случайного **повреждения переданных в переработку материалов несет Заказчик**, а **риск случайной гибели** или случайного повреждения уже **изготовленной строительной продукции - Подрядчик**. Таким образом, при формировании данного раздела договора строительного подряда (государственного контракта) у сторон имеется возможность оговорить специальные правила распределения рисков или же сослаться на применение общеустановленных принципов распределения рисков.

В договоре использования давальческих материалов **необходимо предусмотреть** также следующие условия:

- предмет договора и характер работ по договору;
- **порядок передачи** строительных материалов Подрядчику и **сдачи-приемки** готовой строительной продукции (работ);
- **порядок проведения расчетов** по договору использования давальческих материалов;
- **порядок использования возвратных отходов**, оставшихся после изготовления строительной продукции.

При заключении договора подряда (государственного контракта) следует учитывать также положения пункта 1 статьи 713 «Выполнение работы с использованием материала Заказчика» Гражданского Кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми «Подрядчик обязан использовать

предоставленный Заказчиком материал экономно и расчетливо, **после окончания работы представить Заказчику отчет об израсходовании материала**, а также вернуть его остаток либо с согласия Заказчика уменьшить цену работы с учетом стоимости остающегося у Подрядчика неиспользованного материала».

Отдельного внимания заслуживает порядок учета давальческих материалов, изложенный в Методических указаниях по бухгалтерскому учету материально-производственных запасов, наиболее важные из которых приведены ниже.

Давальческие материалы учитываются на забалансовом счете «Материалы, принятые в переработку» (п. 156 Методических указаний).

Давальческие материалы - это материалы, принятые организацией от Заказчика для переработки (обработки), выполнения иных работ или изготовления продукции без оплаты стоимости принятых материалов и с обязательством полного возвращения переработанных (обработанных) материалов после сдачи выполненных работ и изготовленной продукции.

Организация, передавшая свои материалы другой организации для переработки (обработки, выполнения работ, изготовления продукции) **как давальческие, стоимость таких материалов с баланса не списывает**, а продолжает учитывать на счете учета соответствующих материалов (**на отдельном субсчете**) (п. 157 Методических указаний).

При использовании материалов, передаваемых Заказчиком Подрядчику в качестве давальческих, т.е. без оплаты, указанные материалы **остаются в собственности Заказчика** на основании ст. 220 ГК РФ и **продолжают учитываться на его балансе**. Заказчик как собственник материалов обязан возместить стоимость переработки (без стоимости давальческих материалов)

лицу, осуществившему эту переработку, т.е. Подрядчику (п. 2 ст. 220 ГК РФ).

Таким образом, **давальческие материалы не учитываются при расчетах за выполненные работы между Заказчиком и Подрядчиком.** Продукция, выработанная из давальческих материалов Заказчика, не оплачиваемых Подрядчиком, включается последним в объем выполненных собственными силами работ по стоимости обработки, т.е. без стоимости материалов Заказчика.

В акты приемки выполненных работ по форме № КС-2 и справки о стоимости выполненных работ и затрат по форме № КС-3 давальческие материалы Заказчика не включаются. Такой порядок установлен органами государственной статистики.

В случае использования давальческих материалов Заказчика цена договора строительного подряда определяется на основе сметной стоимости, **уменьшенной на стоимость этих материалов по ценам, учтенным в сметной документации.**

Учет давальческих материалов осуществляется в соответствии с Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации, Инструкцией по его применению и Методическими указаниями по бухгалтерскому учету материально-производственных запасов. **Давальческие материалы Подрядчик учитывает на забалансовом счете 003 «Материалы, принятые в переработку» по ценам, предусмотренным в договоре строительного подряда, т.е. по ценам, указанным в смете к договору (п. 156 Методических указаний).**

Заказчик учитывает материалы на счете 10 «Материалы», субсчете 7 «Материалы, переданные в переработку на сторону» по фактической себестоимости их приобретения (заготовления) или учетным ценам (п. 157 Методических указаний).

Неиспользование для учета давальческого сырья забалансового счета 003 может быть расценено налоговыми органами как грубое нарушение правил ведения учета доходов и расходов и повлечь взыскание штрафа.

При передаче давальческого сырья **выписывается накладная на отпуск материалов** на сторону (форма № М-15) в двух экземплярах. Основанием для отпуска служит договор (контракт), наряды и другие соответствующие документы. Первый экземпляр передается на склад как основание для отпуска сырья (материалов), второй - получателю сырья (материалов).

Таким образом, **наличие накладной по форме № М-15 для переработчика обязательно.** Прием давальческого сырья переработчик производит по количеству и в стоимостном выражении.

При заключении договора подряда (Государственного контракта) на выполнение строительных (ремонтно-строительных, монтажных, пусконаладочных) работ в отдельных случаях необходимо учесть условие, при котором строительство (реконструкция, капитальный ремонт) объектов капитального строительства осуществляется с использованием материалов, изделий и конструкций, поставляемых на строительную площадку Заказчиком.

Как правило, такая ситуация возникает при закупке и поставке на строительную площадку Заказчиком основного «ценообразующего» материала или конструкции. В ряде случаев Заказчик полностью обеспечивает Подрядчика материальными ресурсами.

Для иллюстрации приложенных правовых и методических подходов в данной части вопросу предлагаем рассмотреть каким образом Заказчик и Подрядчик могут реализовать проблему «давальческих материалов» в условиях договорных отношений.

Ниже рассмотрены примеры подготовки сметной документации для заключения подобных договоров подряда (Государственных контрактов), а также рассмотрены варианты оформления Актов о приемке выполненных работ (форма № КС-2).

При описании последовательности заполнения форм сметных расчетов (смет), а также «процентовок» используются следующие термины.

Материалы Заказчика, давальческие материалы – материальные ресурсы (материалы, изделия и конструкции) необходимые для производства строительного-монтажных и ремонтно-строительных работ, приобретение

которых осуществляется Заказчиком. Наименование, характеристики и количественные показатели принимаются в соответствии с Государственными элементными сметными нормами ГЭСН-2001.

Материалы Подрядчика – материальные ресурсы (материалы, изделия и конструкции) необходимые для производства строительно-монтажных и ремонтно-строительных работ, приобретение которых осуществляется Подрядчиком. Наименование, характеристики и количественные показатели принимаются в соответствии с Государственными элементными сметными нормами ГЭСН-2001.

Проектная смета, смета – локальный сметный расчет (смета), сформированный в соответствии с положениями, изложенными в п.4.1÷4.5; 4.33÷4.34 Методики определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004.

Лимитированные затраты – дополнительные средства, необходимые для покрытия затрат Подрядчика при расчетах за выполненные работы между Заказчиком и Подрядчиком. Лимитированные затраты определяются в соответствии с п.4.33 Методики определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004.

В соответствии с п. 1 статьи 743 Гражданского кодекса и статьи 48 Градостроительного кодекса в составе проектной документации или дополнительно должна быть подготовлена сметная документация. Согласно п. 4.22 Методики определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 стоимость материальных ресурсов включается в состав сметной документации, независимо от того, кто их приобретал.

ПРИМЕР 1

В примере рассмотрены два варианта включения в условия договора подряда материальных ресурсов поставки Заказчика.

Вариант I

Договором подряда (Государственным контрактом) предусмотрено приобретение и поставка **всех материалов, изделий и конструкций** на строительную площадку **Заказчиком**.

- Подрядная организация формирует сметную документацию (смету по *форме № 2*) для заключения договора-подряда (Государственного

контракта). Стоимость материальных ресурсов учитывается – «справочно» для начисления лимитированных затрат, относящихся к затратам Подрядчика.

Сметная цена материальных ресурсов учитывается по **средним сметным ценам** в текущем уровне цен – **«Материалы Заказчика»**.

- Для формирования договорной цены за итогом сметы, после начисления лимитированных затрат вычитается стоимость «материалов Заказчика». Итогом сметы по *форме № 2* является договорная (контрактная) цена заключенного договора-подряда (Государственного контракта).
- Определяется коэффициент, учитывающий абсолютное значение начисленных лимитированных затрат по формуле:

$$K_{ЛЗ} = \frac{C_{СМР} - M_{зак} + ЛЗ}{C_{СМР} - M_{зак}}, \quad (5.1)$$

где $K_{ЛЗ}$ – коэффициент, учитывающий соотношение сметной стоимости лимитированных затрат и стоимости подрядных работ;

$C_{СМР}$ – сметная стоимость строительно-монтажных работ (сумма прямых затрат, накладных расходов, сметной прибыли) по смете, руб.;

$M_{зак}$ – сметная стоимость «материалов Заказчика», руб.;

$ЛЗ$ – лимитированные затраты, руб.

Полученный коэффициент фиксируется в условиях заключенного договора подряда (Государственного контракта) и используется при подготовке Акта о приемке выполненных работ КС-2.

Оформление Акта о приемке выполненных работ КС-2 производится по установленной форме.

Вариант II

Договором подряда (Государственным контрактом) предусмотрено

приобретение и поставка **отдельных материалов** на строительную площадку **Заказчиком**.

- Подрядная организация формирует сметную документацию для заключения договора-подряда (Государственного контракта). Стоимость «материалов Заказчика» учитывается – «справочно» для начисления лимитированных затрат, относящихся к затратам Подрядчика.

Сметная цена **всех материальных ресурсов**, в том числе и «материалов Заказчика», учитывается **по средним сметным ценам** в текущем уровне цен.

- Для формирования договорной цены за итогом сметы, после начисления лимитированных затрат вычитается стоимость «материалов Заказчика». Итогом сметы является договорная (контрактная) цена заключенного договора-подряда (Государственного контракта).
- Определяется коэффициент по формуле 1, учитывающий абсолютное значение начисленных лимитированных затрат. Полученный коэффициент фиксируется в условиях заключенного договора подряда (Государственного контракта) и используется при подготовке Акта о приемке выполненных работ КС-2.

Оформление Акта о приемке выполненных работ КС-2 производится по установленной форме.

Проектная смета

СОГЛАСОВАНО

УТВЕРЖДАЮ

Строительство жилого дома по адресу г. Самара, ул. Шмидта, 21

(наименование стройки)

Жилой дом

(наименование объекта капитального строительства)

ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № 02-01-02

Стены наружные

(наименование конструктивного решения)

Составлен ресурсным методом

Основание: проект АР

(техническая документация)

Сметная стоимость	3 235 433,79	руб.
в том числе:		
строительно-монтажных работ	3 235 433,79	руб.
Оборудования		
прочих затрат		
Нормативные затраты труда	2 700	чел.-ч
Расчетный измеритель конструктивного решения	500	м3 кл
Показатель единичной стоимости на расчетный измеритель	6 470,87	руб.
Составлен в текущем уровне цен	июль	2013 года

№ п/п	Обоснование сметных норм и расчетов	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Количество	Сметная стоимость, руб.	
					на единицу измерения	общая
1	2	3	4	5	6	7
1	08-02-001-01	Кладка стен кирпичных наружных простых при высоте этажа до 4 м	1 м3 кладки	500	1 431,93	715 966,82
	1	Оплата труда рабочих	чел.-ч	2700	96,71	261 117,00
	1-1027	Рабочий строитель среднего разряда 2,7				
	2	Оплата труда машинистов	чел.-ч	200	156,98	31 396,00
	020129	Краны башенные при работе на других видах строительства 8 т	маш.-ч	200	1 161,59	232 318,00
	102-0026	Бруски обрезные хвойных пород длиной 4-6,5 м, шириной 75-150 мм, толщиной 40-75 мм, IV сорта	м3	0,25	3 189,66	797,42
	402-0012	Раствор готовый кладочный цементно-известковый марки 25	м3	120	1 819,70	218 364,00
	411-0001	Вода	м3	220	15,32	3 370,40
2	404-0005	Кирпич керамический одинарный, размером 250x120x65 мм, марка 100	1000 шт.	197	7 164,60	1 411 426,20
		Итого по смете				
		Оплата труда рабочих	чел.-ч	2700		261 117,00
		Оплата труда машинистов	чел.-ч	200		31 396,00
		Фонд оплаты труда	чел.-ч	2900		292 513,00
		Стоимость эксплуатации машин				232 318,00
		Итого стоимость эксплуатации машин				232 318,00
		Стоимость материалов, учтенных в расценках				222 531,82
		Стоимость материалов, не учтенных в расценках				1 411 426,20
		Стоимость материалов				1 633 958,02
		Итого стоимость материалов				1 633 958,02

	Стоимость оборудования	
	Итого прямые затраты по смете	2 127 393,02
	Накладные расходы	
	Накладные расходы $122\% \times 0,85 = 104\%$ от ФОТ текущего 292513	304 213,52
	Сметная прибыль	
	Сметная прибыль $80\% \times 0,8 = 64\%$ от ФОТ текущего 292513	187 208,32
	Итого по смете с накладными расходами и сметной прибылью	2 618 814,86
	Временные здания и сооружения	
ГСН 81-05-01-2001 п.4.1.1	Средства на строительство и разборку титульных временных зданий и сооружений 1,1%	28 806,96
	Итого	2 647 621,82
	Прочие работы и затраты	
ГСН 81-05-02-2007 т.4,п.11.2, IV темп.зоны	Дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время, $1,7\% \times 0,9 = 1,53\%$	40 508,61
	Итого	2 688 130,43
	Резерв средств на непредвиденные работы и затраты	
МДС 81-35.2004 п.4.96	Резерв средств на непредвиденные работы и затраты 2%	53 762,61
	Итого	2 741 893,04
	Налоги	
ФЗ РФ от 07.07. 03 № 117-ФЗ	НДС 18%	493 540,75
	Итого	3 235 433,79
	ВСЕГО ПО СМЕТЕ	3 235 433,79

ВАРИАНТ I

СМЕТА ДЛЯ ДОГОВОРА ПОДРЯДА (ГОСУДАРСТВЕННОГО КОНТРАКТА)

(все материальные ресурсы поставки Заказчика)

СОГЛАСОВАНО

УТВЕРЖДАЮ

Строительство жилого дома по адресу г. Самара, ул. Шмидта, 21

(наименование стройки)

Жилой дом

(наименование объекта капитального строительства)

ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № 02-01-02

Стены наружные

(наименование конструктивного решения)

Составлен **ресурсным** методом

Основание: **проект АР**

(техническая документация)

Сметная стоимость **1 307 363,32** руб.

в том числе:

строительно-монтажных работ **1 307 363,32** руб.

оборудования

прочих затрат

Нормативные затраты труда **2 700** чел.-ч

Расчетный измеритель конструктивного решения 500 м3 кладки

Показатель единичной стоимости на расчетный измеритель 274,73 руб.

Составлен в текущем уровне цен июль 2013 года

№ п/п	Обоснование сметных норм и расчетов	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Количество	Сметная
					на единицу измерения
1	2	3	4	5	6
1	08-02-001-01	Кладка стен кирпичных наружных простых при высоте этажа до 4 м	1 м3 кладки	500	1 431,9
	1	Оплата труда рабочих	чел.-ч	2700	96,7
	1-1027	Рабочий строитель среднего разряда 2,7			
	2	Оплата труда машинистов	чел.-ч	200	156,9
	020129	Краны башенные при работе на других видах строительства 8 т	маш.-ч	200	1 161,5
	102-0026	Бруски обрезные хвойных пород длиной 4-6,5 м, шириной 75-150 мм, толщиной 40-75 мм, IV сорта	м3	0,25	3 189,6
	402-0012	Раствор готовый кладочный цементно-известковый марки 25	м3	120	1 819,7
	411-0001	Вода	м3	220	15,3
2	404-0005	Кирпич керамический одинарный, размером 250x120x65 мм, марка 100	1000 шт.	197	7 164,6
		Итого по смете			
		Оплата труда рабочих	чел.-ч	2700	
		Оплата труда машинистов	чел.-ч	200	
		Фонд оплаты труда	чел.-ч	2900	
		Стоимость эксплуатации машин			
		Итого стоимость эксплуатации машин			
		Стоимость материалов, учтенных в расценках			

Стоимость материалов, не учтенных в расценках

Стоимость материалов

Итого стоимость материалов Заказчика

Итого прямые затраты по смете **со стоимостью материалов Заказчика**

Итого прямые затраты по смете **без стоимости материалов Заказчика**

Накладные расходы

Накладные расходы $122\% \times 0,85 = 104\%$ от ФОТ текущего 292 513

Сметная прибыль

Сметная прибыль $80\% \times 0,8 = 64\%$ от ФОТ текущего 292 513

Итого по смете с накладными расходами и сметной прибылью со стоимостью материалов

Итого по смете с накладными расходами и сметной прибылью без стоимости материалов Заказчика

Временные здания и сооружения

ГСН Средства на строительство и разборку
81-05-01-200 титульных временных зданий и
1 п.4.1.1 сооружений 1,1%

Итого

Прочие работы и затраты

ГСН 81-05-02-2007 Дополнительные затраты при
т.4,п.11.2, IV темп.зона производстве строительно-монтажных
работ в зимнее время, $1,7\% \times 0,9 =$
1,53%

Итого

Резерв средств на непредвиденные работы и затраты

МДС 81-35.2004 п.4.96 Резерв средств на непредвиденные работы и
затраты 2%

Итого по смете с накладными расходами и сметной прибылью со стоимостью материалов Заказчика

Итого по смете с накладными расходами и сметной прибылью без стоимости материалов Заказчика

*** Коэффициент прочих и лимитированных затрат**

Налоги

ФЗ РФ от 07.07.03 № НДС 18%
117-ФЗ

Итого

ВСЕГО ПО СМЕТЕ

*** Коэффициент прочих и лимитированных затрат = $1\ 107\ 935,02 / 984\ 856,84 = 1,12$**

АКТ О ПРИЕМКЕ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

(все материальные ресурсы поставки Заказчика)

Номер		Наименование работ	Номер единичной расценки	Ед. изм.	количество	Вып
по порядку	поз. по смете					
1	2	3	4	5	6	
1	1	Кладка стен кирпичных наружных простых при высоте этажа до 4 м	08-02-001-01	1 м3 кладки	150	
		Оплата труда рабочих	1	чел.-ч	810	
		Рабочий строитель среднего разряда 2,7	1-1027			
		Оплата труда машинистов	2	чел.-ч	60	
		Краны башенные при работе на других видах строительства 8 т	020129	маш.-ч	60	
		Итого по акту				
		Оплата труда рабочих		чел.-ч	810	
		Оплата труда машинистов		чел.-ч	60	
		Фонд оплаты труда		чел.-ч	870	
		Стоимость эксплуатации машин				
		Итого стоимость эксплуатации машин				
		Итого прямые затраты по акту				
		Накладные расходы				
		Накладные расходы 122%×0,85=104% от ФОТ текущего 87 753,9				
		Сметная прибыль				
		Сметная прибыль 80%×0,8=64% от ФОТ текущего 87 753,9				
		Итого по акту с накладными расходами и сметной прибылью				
Коэффициент прочих и лимитированных затрат						

Итого по акту

Налоги

НДС 18% Ф3 РФ от 07.07.03 № 117-ФЗ

Итого

ВСЕГО ПО АКТУ

Справочно

<i>Бруски обрезные хвойных пород длиной 4-6,5 м, шириной 75-150 мм, толщиной 40-75 мм, IV сорта</i>	<i>м3</i>	<i>0,075</i>
<i>Раствор готовый кладочный цементно-известковый марки 25</i>	<i>м3</i>	<i>36</i>
<i>Вода</i>	<i>м3</i>	<i>66</i>
<i>Кирпич керамический одинарный, размером 250x120x65 мм,</i>	<i>1000</i>	<i>59,1</i>

ВАРИАНТ II**СМЕТА ДЛЯ ДОГОВОРА ПОДРЯДА (ГОСУДАРСТВЕННОГО КОНТРАКТА)***(отдельные материальные ресурсы поставки Заказчика)*

СОГЛАСОВАНО

УТВЕРЖДАЮ

Строительство жилого дома по адресу г. Самара, ул. Шмидта, 21*(наименование стройки)***Жилой дом***(наименование объекта капитального строительства)***ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № 02-01-02****Стены наружные***(наименование конструктивного решения)*Составлен **ресурсным** методомОснование: **проект АР***(техническая документация)***Сметная стоимость** **1 569 950,87** руб.

в том числе:

строительно-монтажных работ **1 569 950,87** руб.**оборудования****прочих затрат**Нормативные затраты труда **2 700** чел.-ч

Расчетный измеритель конструктивного решения 500 м3 кл

Показатель единичной стоимости на расчетный измеритель 3 139,90 руб.

Составлен в текущем уровне цен **июль** **2013** года

№ п/п	Обоснование сметных норм и расчетов	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Количество	Сметная стоимость, руб.	
					на единицу измерения	общая
1	2	3	4	5	6	7
1	08-02-001-01	Кладка стен кирпичных наружных простых при высоте этажа до 4 м	1 м3 кладки	500	1 431,93	715 966,82
1		Оплата труда рабочих	чел.-ч	2700	96,71	261 117,00
1-1027		Рабочий строитель средн. разряда 2,7				
2		Оплата труда машинистов	чел.-ч	200	156,98	31 396,00
020129		Краны башенные при работе на других видах строительства 8 т	маш.-ч	200	1 161,59	232 318,00
102-0026		Бруска обрезные хвойных пород	м3	0,25	3 189,66	797,42

		длиной 4-6,5 м, шириной 75-150 мм, толщиной 40-75 мм, IV сорта				
402-0012		Раствор готовый кладочный цементно-известковый марки 25	м3	120	1 819,70	218 364,00
411-0001		Вода	м3	220	15,32	3 370,40
2	404-0005	Кирпич керамический одинарный, размером 250x120x65 мм, марка 100	1000 шт.	197	7 164,60	1 411 426,20
		Итого по смете				
		Оплата труда рабочих	чел.-ч	2700		261 117,00
		Оплата труда машинистов	чел.-ч	200		31 396,00
		Фонд оплаты труда	чел.-ч	2900		292 513,00
		Стоимость эксплуатации машин				232 318,00
		Итого стоимость эксплуатации машин				232 318,00
		Стоимость материалов, учтенных в расценках				222 531,82
		Стоимость материалов, не учтенных в расценках				1 411 426,20
		Стоимость материалов Заказчика				1 411 426,20
		Стоимость материалов Подрядчика				222 531,82
		Итого стоимость материалов				1 633 958,02
		Итого прямые затраты по смете <i>со стоимостью материалов Заказчика</i>				2 127 393,02
		Итого прямые затраты по смете <i>без стоимости материалов Заказчика</i>				715 966,82
		Накладные расходы				
		Накладные расходы 122% \times 0,85=104% от ФОТ текущего		292 513		304 213,52
		Сметная прибыль				
		Сметная прибыль 80% \times 0,8=64% от ФОТ текущего 292 513				187 208,32
		Итого по смете с накладными расходами и сметной прибылью со стоимостью материалов Заказчика				2 618 814,86
		Итого по смете с накладными расходами и сметной прибылью без стоимости материалов Заказчика				1 207 388,66
		Временные здания и сооружения				
ГСН 81-05-01-20 01 п.4.1.1		Средства на строительство и разборку титульных временных зданий и сооружений 1,1%				28 806,96
		Итого				2 647 621,82
		Прочие работы и затраты				
ГСН 81-05-02-20 07 т.4, п.11.2, IV темп.зона		Дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время, 1,7% \times 0,9= 1,53%				40 508,61
		Итого				2 688 130,43
		Резерв средств на непредвиденные работы и затраты				
МДС		Резерв средств на непредвиденные работы и				53 762,61

81-35.2004 затраты 2%
п.4.96

Итого по смете с накладными расходами и сметной прибылью со стоимостью материалов Заказчика 2 741 893,04

Итого по смете с накладными расходами и сметной прибылью без стоимости материалов Заказчика	1 330 466,84
--	---------------------

* Коэффициент прочих и лимитированных затрат	1,10
---	-------------

Налоги

ФЗ РФ от 07.07.03 № 117-ФЗ	НДС 18%	239 484,03
----------------------------	---------	------------

Итого 1 569 950,87

ВСЕГО ПО СМЕТЕ 1 569 950,87

* Коэффициент прочих и лимитированных затрат = 1 330 466,84 / 1 207 388,66 = 1,10

АКТ О ПРИЕМКЕ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

(отдельные материальные ресурсы поставки Заказчика)

Номер		Наименование работ	Номер единичной расценки	Ед. изм.	кол-
по по-ряду дку	поз. по смете				
1	2	3	4	5	6
1	1	Кладка стен кирпичных наружных простых при высоте этажа до 4 м	08-02-001-01	1 м3 кладки	150
		Оплата труда рабочих	1	чел.-ч	810
		Рабочий строитель среднего разряда 2,7	1-1027		
		Оплата труда машинистов	2	чел.-ч	60
		Краны башенные при работе на других видах строительства 8 т	020129	маш.-ч	60
		Бруски обрезные хвойных пород длиной 4-6,5 м, шириной 75-150 мм, толщиной 40-75 мм, IV сорта	102-0026	м3	0,07
		Раствор готовый кладочный цементно-известковый марки 25	402-0012	м3	36
		Вода	411-0001	м3	66
		Итого по акту			
		Оплата труда рабочих		чел.-ч	810
		Оплата труда машинистов		чел.-ч	60
		Фонд оплаты труда		чел.-ч	870
		Стоимость эксплуатации машин			
		Итого стоимость эксплуатации машин			
		Стоимость материалов, учтенных в расценках			
		Стоимость материалов			

Итого стоимость материалов

Стоимость оборудования

Итого прямые затраты по акту

Накладные расходы

Накладные расходы $122\% \times 0,85 = 104\%$ от ФОТ текущего 87 753,9

Сметная прибыль

Сметная прибыль $80\% \times 0,8 = 64\%$ от ФОТ текущего 87 753,9

**Итого по акту с накладными
расходами и сметной прибылью**

Коэффициент прочих и лимитированных затрат

Итого по акту

Налоги

НДС 18% ФЗ РФ от 07.07.03 №
117-ФЗ

Итого

ВСЕГО ПО АКТУ

Справочно

Кирпич керамический одинарный, размером 250x120x65 мм, марка 100 1000 шт. 59,1

ПРИМЕР 2

СОГЛАСОВАНО

УТВЕРЖДАЮ

Монтаж резервуара РВ 2000-03-СК по адресу Самарская обл., пос. Просвет
(наименование стройки)

Резервуар РВ 2000-03-СК
(наименование объекта капитального строительства)

ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № 02-01-01

Монтаж резервуара

(наименование конструктивного решения)

Составлен **ресурсным** методом

Основание: **Проект КМ**

(техническая документация)

Сметная стоимость 7 744 171,46 руб.

в том числе:

строительно-монтажных работ 7 744 171,46 руб.

оборудования**прочих затрат**

Нормативные затраты труда	3 512	чел.-ч
Расчетный измеритель конструктивного решения	2 000	м3
Показатель единичной стоимости на расчетный измеритель	3 872,09	руб.
Составлен в текущем уровне цен	июль	2013 года

№ п/п	Обоснование сметных норм и расчетов	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Количество	Сметная стоимость, руб.	
					на единицу измерения	общая
1	2	3	4	5	6	7
1	09-02-009-02	Монтаж резервуаров стальных вертикальных цилиндрических для нефти и нефтепродуктов без понтона вместимостью до 5000 м3 МДС 81.35-2004 прил.1 табл.1 п.4 к ОЗП = 1,15 к эксплуатации машин = 1,15 к ЗТОР = 1,15 к ЗТМ = 1,15	1 т конструкций	164	9 676,68	1 586 973,35
1	1-1050	Оплата труда рабочих	чел.-ч	3223,174	129,00	415 789,45
2	010312	Рабочий строитель среднего разряда 5	чел.-ч	784,576	165,64	129 957,17
	021141	Тракторы на гусеничном ходу при работе на других видах строительства 79 кВт (108 л.с.)	маш.-ч	139,564	513,45	71 659,14
		Краны на автомобильном ходу при работе на других видах строительства 10 т	маш.-ч	35,834	743,37	26 637,92
	411-0001	Вода	м3	7593,2	15,32	116 327,82
	508-0097	Канат двойной свивки типа ТК, конструкции 6х19(1+6+12)+1 о.с., оцинкованный из проволок марки В, маркировочная группа 1770 н/мм2, диаметром 5,5 мм	10 м	3,0668	208,24	638,63
2	201-0514	Конструкции строительные стальные резервуаров вертикальных цилиндрических для нефти и нефтепродуктов объемом для эксплуатации в районах с температурой ниже -40	шт.	1	3 061 664,68	3 061 664,68

град.С до -65 град.С объемом 2000 м3 РВ 2000-03-СК, С						
3	13-03-002-12	Огрунтовка металлических поверхностей за один раз грунтовкой ЭП-0259 (прим. - огрунтовка поверхности резервуара грунтом Barriер 77 за один раз)	100 м2	23	3 342,83	76 884,91
		МДС 81.35-2004 прил.1 табл.1 п.4 к ОЗП = 1,15 к эксплуатации машин = 1,15 к ЗТОР = 1,15 к ЗТМ = 1,15				
	1	Оплата труда рабочих	чел.-ч	122,728	127,33	15 626,96
	1-1049	Рабочий строитель среднего разряда 4,9				
	2	Оплата труда машинистов	чел.-ч	0,2645	116,85	30,91
	030101	Автопогрузчики 5 т	маш.-ч	0,2645	491,00	129,87
			
	113-0281	Грунтовка ЭП-0259	т	0,46	106 075,51	48 794,73
	113-0122	Отвердитель № 1	т	0,046	175 303,19	8 063,95
4	113-0281	Грунтовка ЭП-0259	т	-0,46	106 075,51	-48 794,73
5	Калькуляция матер. п. 56	Двухкомпонентный эпоксидный грунт с высоким содержанием цинка Barriер 77 (Jotun Paints)	л	217	675,63	146 611,71
6	13-03-004-10	Окраска металлических огрунтованных поверхностей эмалью ЭП-1236 (прим. - окраска поверхности резервуара покрытием Primastic за один раз)	100 м2	23	2 882,10	66 288,22
		МДС 81.35-2004 прил.1 табл.1 п.4 к ОЗП = 1,15 к эксплуатации машин = 1,15 к ЗТОР = 1,15 к ЗТМ = 1,15				
	1	Оплата труда рабочих	чел.-ч	122,728	105,58	12 957,62
	1-1035	Рабочий строитель среднего разряда 3,5				
	2	Оплата труда машинистов	чел.-ч	0,2645	116,85	30,91
	030101	Автопогрузчики 5 т	маш.-ч	0,2645	491,00	129,87
	030401	Лебедки электрические тяговым усилием до 5,79 кН (0,59 т)	маш.-ч	0,2645	8,31	2,20
	340101	Агрегаты окрасочные высокого давления для окраски	маш.-ч	17,1925	30,78	529,19

		поверхностей конструкций мощностью 1 кВт				
400001		Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	0,7935	525,11	416,67
101-2467		Растворитель марки Р-4	т	0,0345	42 755,42	1 475,06
113-0284		Эмаль эпоксидная ЭП-1236	т	0,92	53 001,76	48 761,62
113-0122		Отвердитель № 1	т	0,0115	175 303,19	2 015,99
7	113-0284	Эмаль эпоксидная ЭП-1236	т	-0,92	53 001,76	-48 761,62
8	Калькуляция матер. п. 61	Двухкомпонентное покрытие на основе модифицированных эпоксидов Primastic (Jotun Paints)	л	383,3	365,18	139 973,49
9	12-12-001-14	Арматура фланцевая с ручным приводом или без привода водопроводная на условное давление до 4 МПа, диаметр условного прохода 250 мм МДС 81.35-2004 прил.1 табл.2 п.4 к ОЗП = 1,15 к эксплуатации машин = 1,15 к ЗТОР = 1,15 к ЗТМ = 1,15	1 шт.	4	3 682,64	14 730,53
1		Оплата труда рабочих	чел.-ч	43,608	111,94	4 881,48
1-2040		Рабочий монтажник среднего разряда 4				
2		Оплата труда машинистов	чел.-ч	9,016	156,98	1 415,33
021102		Краны на автомобильном ходу при работе на монтаже технологического оборудования 10 т	маш.-ч	9,016	802,62	7 236,42
400001		Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.-ч	0,69	525,11	362,33
101-1977		Болты с гайками и шайбами строительные	кг	14	123,82	1 733,48
101-1703		Прокладки резиновые (пластина техническая прессованная)	кг	2,04	227,37	463,83
999-9950		Вспомогательные ненормируемые материалы	руб.	9,48	5,59	52,99
10	302-1286	Задвижки клиновые с выдвижным шпинделем фланцевые для воды, пара и	шт.	4	35 229,24	140 916,96

нефтепродуктов давлением 1,6 МПа (16 кгс/см²) 30с41нж (ЗКЛ2-16) диаметром 250 мм				
Итоги по смете				
	Оплата труда рабочих	чел.-ч	3512,238	449 255,51
	Оплата труда машинистов	чел.-ч	794,121	131 434,32
	Фонд оплаты труда	чел.-ч	4306,359	580 689,83
	Стоимость эксплуатации машин			776 583,09
	Итого стоимость эксплуатации машин			776 583,09
	Стоимость материалов, учтенных в расценках			519 038,41
	Стоимость материалов, не учтенных в расценках			3 250 693,53
	Стоимость материалов			3 769 731,94
	Итого стоимость материалов			3 769 731,94
	Стоимость оборудования			140 916,96
	Итого стоимость оборудования			140 916,96
	Итого прямые затраты по смете			5 136 487,50
	Накладные расходы			446 564,46
	в том числе:			
МДС 81-33.2004 прил.4 п.9	Строительные металлические конструкции 90% \times 0,85=77% от ФОТ текущего 545 746,62			420 224,90
МДС 81-33.2004 прил.4 п.13	Защита строительных конструкций и оборудования от коррозии 90% \times 0,85=77% от ФОТ текущего 28646,4			22 057,73
МДС 81-33.2004 прил.4 п.43	Монтаж оборудования 80% \times 0,85=68% от ФОТ текущего 6296,81			4 281,83
	Сметная прибыль			390 172,15
	в том числе:			
Письмо АП-5536/06 прил.1 п.9	Строительные металлические конструкции 85% \times 0,8=68% от ФОТ текущего 545 746,62			371 107,70
Письмо АП-5536/06 прил.1 п.13	Защита строительных конструкций и оборудования от коррозии 70% \times 0,8=56% от ФОТ текущего 28 646,4			16 041,98
Письмо АП-5536/06 прил.1 п.43	Монтаж оборудования 60% \times 0,8=48% от ФОТ текущего 6 296,81			3 022,47
	Итого по смете с накладными расходами и сметной прибылью			5 973 224,11
	Временные здания и сооружения			

ГСН 81-05-01-2001 прил.1	Средства на строительство и разборку титул.врем.зданий и сооружений	181 967,98
	Итого	6 155 192,09
	Прочие работы и затраты	
ГСН 81-05-02-2007 т.4, IV темп.з.	Дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время	216 513,90
	Итого	6 371 705,99
	Резерв средств на непредвиденные работы и затраты	
МДС 81-35.2004 п.4.96	Резерв средств на непредвиденные работы и затраты 3%	191 151,18
	Итого	6 562 857,17
	Налоги	
ФЗ РФ от 07.07.03 № 117-ФЗ	НДС 18%	1 181 314,29
	Итого	7 744 171,46
	ВСЕГО ПО СМЕТЕ	7 744 171,46

СОГЛАСОВАНО

УТВЕРЖДАЮ

Монтаж резервуара РВ 2000-03-СК по адресу Самарская обл., пос. Просвет

(наименование стройки)

Резервуар РВ 2000-03-СК

(наименование объекта капитального строительства)

ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № 02-01-01

Монтаж резервуара

(наименование конструктивного решения)

Составлен ресурсным методом

Основание: Проект КМ

(техническая документация)

Сметная стоимость 7 744 171,46 руб.

в том числе:

строительно-монтажных работ

7 744 171,46 руб.

оборудования

прочих затрат

Нормативные затраты труда 3 512 чел.-ч

Расчетный измеритель конструктивного решения 2 000 м3

Показатель единичной стоимости на расчетный измеритель 3 872,09 руб.

Составлен в текущем уровне цен июль 2013 года

№ п/п	Обоснование сметных норм и расчетов	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Количество	Сметная стоимость, руб.	
					на единицу измерения	общая
1	2	3	4	5	6	7
1	09-02-009-02	Монтаж резервуаров стальных вертикальных цилиндрических для нефти и нефтепродуктов без понтона вместимостью до 5000 м3	1 т конструкций	164	14 501,87	2 378 305,95
1.1	201-0514	Конструкции строительные стальные резервуаров вертикальных цилиндрических для нефти и нефтепродуктов объемом для эксплуатации в районах с температурой ниже -40 град.С до -65 град.С объемом 2000 м3 РВ 2000-03-СК, С	шт.	1	3 061 664,68	3 061 664,68
Итого по п. 1						5 439 970,63
2	13-03-002-12	Огрунтовка металлических поверхностей за один раз грунтовкой ЭП-0259 (прим. - окрашиваемой и грунтовка поверхности резервуара грунтом Barriar 77 за один раз)	100 м2 поверхности	23	2 126,75	48 915,15
2.1	Калькуляция матер. п. 56	Двухкомпонентный эпоксидный грунт с высоким содержанием цинка Barriar 77 (Jotun Paints)	л	217	675,63	146 611,71
Итого по п. 2						195 526,86
3	13-03-004-10	Окраска металлических огрунтованных поверхностей эмалью ЭП-1236 (прим. - окрашиваемой и окраска поверхности резервуара покрытием Primastic за один раз)	100 м2 поверхности	23	1 513,10	34 801,35
3.1	Калькуляция матер. п. 61	Двухкомпонентное покрытие на основе модифицированных эпоксидов Primastic (Jotun Paints)	л	383,3	365,18	139 973,49
Итого по п.3						174 774,84
4	12-12-001-14	Арматура фланцевая с ручным приводом или без привода водопроводная на	1 шт.	4	5 508,71	22 034,83

		условное давление до 4 МПа, диаметр условного прохода 250 мм				
4.1	302-1286	Задвижки клиновые с выдвижным шпинделем фланцевые для воды, пара и нефтепродуктов давлением 1,6 МПа (16 кгс/см ²) 30с41нж (ЗКП2-16) диаметром 250 мм	шт.	4	35 229,24	140 916,96
		Итого по п. 4			162 951,79	
		Итого по смете с накладными расходами и сметной прибылью			5 973 224,11	
Временные здания и сооружения						
ГСН 81-05-01-2001 прил.1	Средства на строительство и разборку титульных временных зданий и сооружений				181 967,98	
		Итого			6 155 192,09	
Прочие работы и затраты						
ГСН 81-05-02-2007 т.4, IV темп.з.	Дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время				216 513,90	
		Итого			6 371 705,99	
Резерв средств на непредвиденные работы и затраты						
МДС 81-35.2004 п.4.96	Резерв средств на непредвиденные работы и затраты 3%				191 151,18	
		Итого			6 562 857,17	
Налоги						
ФЗ РФ от 07.07.03 № 117-ФЗ	НДС 18%				1 181 314,29	
		Итого			7 744 171,46	
		ВСЕГО ПО СМЕТЕ			7 744 171,46	

СМЕТНЫЙ РАСЧЁТ

(для определения цены договора подряда)

СОГЛАСОВАНО

УТВЕРЖДАЮ

Монтаж резервуара РВ 2000-03-СК по адресу Самарская обл., пос. Просвет

(наименование стройки)

Резервуар РВ 2000-03-СК

(наименование объекта капитального строительства)

ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № 02-01-01

Монтаж резервуара

(наименование конструктивного решения)

Составлен ресурсным методом

Основание: Проект КМ

(техническая документация)

Сметная стоимость **3 965 125,13** руб.

в том числе:

строительно-монтажных работ **3 965 125,13** руб.

оборудования

прочих затрат

Нормативные затраты труда **3 512** чел.-ч

Расчетный измеритель конструктивного решения 2 000 м3

Показатель единичной стоимости на расчетный измеритель 1 982,56 руб.

Составлен в текущем уровне цен июль 2013 года

№ п/п	Обоснование сметных норм и расчетов	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Количество	Сметная стоимость, руб.	
					на единицу измерения	общая
1	2	3	4	5	6	7
1	09-02-009-02	Монтаж резервуаров стальных вертикальных цилиндрических для нефти и нефтепродуктов без понтона вместимостью до 5000 м3 МДС 81.35-2004 пр.1 табл.1 п.4 к ОТ = 1,15 к ЭМ = 1,15 к ЗТ = 1,15 к ЗТМ = 1,15	1 т конструкций	164	9 676,68	1 586 973,35
1	1-1050	Оплата труда рабочих Рабочий строитель среднего разряда 5	чел.-ч	3223,174	129,00	415 789,45
2	010312	Оплата труда машинистов Тракторы на гусеничном ходу при работе на других видах строительства 79 кВт (108 л.с.)	чел.-ч	784,576	165,64	129 957,17
	021141	Тракторы на гусеничном ходу при работе на других видах строительства 79 кВт (108 л.с.)	маш.-ч	139,564	513,45	71 659,14
		Краны на автомобильном ходу при работе на других видах стр-ва 10 т	маш.-ч	35,834	743,37	26 637,92
	
	411-0001	Вода	м3	7593,2	15,32	116 327,82
	508-0097	Канат двойной свивки типа ТК, конструкции 6х19(1+6+12)+1 о.с., оцинкованный из проволок марки В, маркировочная группа 1770 н/мм2,	10 м	3,0668	208,24	638,63

диаметром 5,5 мм

2	201-0514	Конструкции строительные стальные резервуаров вертикальных цилиндрических для нефти и нефтепродуктов объемом для эксплуатации в районах с температурой ниже -40 град.С до -65 град.С объемом 2000 м3 РВ 2000-03-СК, С	шт.	1	3 061 664,68	3 061 664,68
----------	-----------------	--	------------	----------	---------------------	---------------------

9	12-12-001-14	Арматура фланцевая с ручным приводом или без привода водопроводная на условное давление до 4 МПа, диаметр условного прохода 250 мм МДС 81.35-2004 пр.1 табл.1 п.4 к ОЗП = 1,15 к экпл. машин = 1,15 к ЗТОР = 1,15 к ЗТМ = 1,15	1 шт.	4	3 682,64	14 730,53
1		Оплата труда рабочих	чел.-ч	43,608	111,94	4 881,48
1-2040		Рабочий монтажник среднего разряда 4				
2		Оплата труда машинистов	чел.-ч	9,016	156,98	1 415,33
021102		Краны на автомобильном ходу при работе на монтаже технологического оборудования 10 т	маш.-ч	9,016	802,62	7 236,42
400001		Автомобили бортовые, г/п до 5 т	маш.-ч	0,69	525,11	362,33
101-1977		Болты с гайками и шайбами строительные	кг	14	123,82	1 733,48
101-1703		Прокладки резиновые (пластина техническая прессованная)	кг	2,04	227,37	463,83
999-9950		Вспомогательные ненормируемые материалы	руб.	9,48	5,59	52,99

10	302-1286	Задвижки клиновые с выдвижным шпинделем фланцевые для воды, пара и нефтепродуктов давлением 1,6 МПа (16 кгс/см²) 30с41нж (ЗКЛ2-16) диаметром 250 мм	шт.	4	35 229,24	140 916,96
-----------	-----------------	---	------------	----------	------------------	-------------------

Итоги по смете

Оплата труда рабочих	чел.-ч	3512,238	449 255,51
Оплата труда машинистов	чел.-ч	794,121	131 434,32
Фонд оплаты труда	чел.-ч	4306,359	580 689,83
Стоимость эксплуатации машин			776 583,09
Итого стоимость эксплуатации машин			776 583,09
Стоимость материалов, учтенных в расценках			519 038,41
Стоимость материалов, не учтенных в расценках			3 250 693,53
Стоимость материалов			3 769 731,94

	Итого стоимость материалов	3 769 731,94
	Стоимость оборудования	140 916,96
	Итого стоимость оборудования	140 916,96
	Итого прямые затраты по смете	5 136 487,50
	Накладные расходы	446 564,46
	в том числе:	
МДС 81-33. 2004 пр.4 п.9	Строительные металлические конструкции 90% \times 0,85=77% от ФОТ текущего 545 746,62	420 224,90
МДС 81-33.2004 прил.4 п.13	Защита строительных конструкций и оборудования от коррозии 90% \times 0,85=77% от ФОТ текущего 28 646,4	22 057,73
МДС 81-33.2004 прил.4 п.43	Монтаж оборудования 80% \times 0,85=68% от ФОТ текущего 62 96,81	4 281,83
	Сметная прибыль	390 172,15
	в том числе:	
Письмо АП-5536/06 прил.1 п.9	Строительные металлические конструкции 85% \times 0,8=68% от ФОТ текущего 545 746,62	371 107,70
Письмо АП-5536/06 прил.1 п.13	Защита строительных конструкций и оборудования от коррозии 70% \times 0,8=56% от ФОТ текущего 28 646,4	16 041,98
Письмо АП-5536/06 прил.1 п.43	Монтаж оборудования 60% \times 0,8=48% от ФОТ текущего 6 296,81	3 022,47
	Итого по смете с накладными расходами и сметной прибылью	5 973 224,11
	Временные здания и сооружения	
ГСН 81-05-01-2001 пр.1	Средства на строительство и разборку временных зданий и сооружений	181 967,98
	Итого	6 155 192,09
	Прочие работы и затраты	
ГСН 81-05-02-2007 т.4	Дополнительные затраты при производстве строительного-монтажных работ в зимнее время	216 513,90
	Итого	6 371 705,99
	Резерв средств на непредвиденные работы и затраты	
МДС 81-35.2004 п.4.96	Резерв средств на непредвиденные работы и затраты 3%*	191 151,18
	Итого по смете	6 562 857,17

МАТЕРИАЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ ПОСТАВКИ ЗАКАЗЧИКА

2	201-0514	Конструкции строительные стальные резервуаров вертикальных цилиндрических для нефти и нефтепродуктов объемом для эксплуатации в районах с	шт.	1	3 061 664,68	3 061 664,68
---	----------	---	-----	---	--------------	--------------

температурой ниже -40 град.С до -65
град.С объемом 2000 м3 РВ
2000-03-СК, С

Итого 3 061 664,68

ОБОРУДОВАНИЕ ПОСТАВКИ ЗАКАЗЧИКА

302-1286	Задвижки клиновые с выдвигаемым шпинделем фланцевые для воды, пара и нефтепродуктов давлением 1,6 МПа (16 кгс/см2) 30с41нж (ЗКЛ2-16) диаметром 250 мм	шт.	4	35 229,24	140 916,96
----------	---	-----	---	-----------	------------

Итого 140 916,96

Итого материальные ресурсы и оборудование поставки Заказчика					3 202 581,64
---	--	--	--	--	---------------------

Итого без учета стоимости материальных ресурсов и оборудования поставки Заказчика (6 562 857,17 – 3 202 581,64)					3 360 275,53
--	--	--	--	--	---------------------

Налоги

ФЗ РФ от 07.07.03 № 117-ФЗ	НДС 18%	604 849,60
----------------------------	---------	------------

Итого 3 965 125,13

ВСЕГО ПО СМЕТЕ (для заключения договора подряда) 3 965 125,13

Примечание.

* В соответствии с договором подряда резерв средств на непредвиденные работы и затраты передается Подрядчику в полном объеме.

АКТ О ПРИЕМКЕ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

Номер		Наименование работ	Номер единичной расценки	Ед. изм.	Выполнено работ		
по по-рядку	поз. по смете				количес-тво	цена за единицу, руб.	стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	Монтаж резервуаров стальных вертикальных цилиндрических для нефти и нефтепродуктов без понтона вместимостью до 5000 м3	09-02-009-02	1 т конст-рукци-й	164	9 676,68	1 586 973,35
		Оплата труда рабочих	1	чел.-ч	3 223,174	129,00	415 789,45
		Рабочий строитель средн. разряда 5	1-1050				
		Оплата труда машинистов	2	чел.-ч	784,576	165,64	129 957,17
	
		Вода	411-0001	м3	7 593,2	15,32	116 327,82
2	3	Огрунтовка металлических поверхностей за один раз грунтовкой ЭП-0259 (прим. - огрунтовка поверхности резервуара грунтом Barrier 77 за один раз)	13-03-002-12	100 м2 окраш. поверх-ности	23	3 342,83	76 884,91

		Оплата труда рабочих	1	чел.-ч	122,728	127,33	15 626,96
		Рабочий строитель средн. разряда 4,9	1-1049				
		Оплата труда машинистов	2	чел.-ч	0,2645	116,85	30,91
		Отвердитель № 1	113-0122	т	0,046	175 303,19	8 063,95
3	4	Грунтовка ЭП-0259	113-0281	т	-0,46	106 075,51	-48 794,73
4	5	Двухкомпонентный эпоксидный грунт с высоким содержанием цинка Barrier 77 (Jotun Paints)	Калькуляци я матер. п. 56	л	217	675,63	146 611,71
5	6	Окраска металлических огрунтованных поверхностей эмалью ЭП-1236 (прим. - окраска поверхности резервуара покрытием Primastic за один раз)	13-03-004-10	100 м2 окраш. поверх- ности	23	2 882,10	66 288,22
		Оплата труда рабочих	1	чел.-ч	122,728	105,58	12 957,62
		Рабочий строитель средн. разряда 3,5	1-1035				
		Оплата труда машинистов	2	чел.-ч	0,2645	116,85	30,91
		Отвердитель № 1	113-0122	т	0,0115	175 303,19	2 015,99
6	7	Эмаль эпоксидная ЭП-1236	113-0284	т	-0,92	53 001,76	-48 761,62
7	8	Двухкомпонентное покрытие на основе модифицированных эпоксидов Primastic (Jotun Paints)	Калькуляци я матер. п. 61	л	383,3	365,18	139 973,49
8	9	Арматура фланцевая с ручным приводом или без привода водопроводная на условное давление до 4 МПа, диаметр условного прохода 250 мм	12-12-001-14	1 шт.	4	3 682,64	14 730,53
		Оплата труда рабочих	1	чел.-ч	43,608	111,94	4 881,48
		Рабочий монтажник средн. разряда 4	1-2040				
		Оплата труда машинистов	2	чел.-ч	9,016	156,98	1 415,33
		Вспомогательные ненорм. материалы	999-9950	руб.	9,48	5,59	52,99
		Итого по акту					
		Оплата труда рабочих		чел.-ч	3 512,24		449 255,51
		Оплата труда машинистов		чел.-ч	794,121		131 434,32
		Фонд оплаты труда		чел.-ч	4 306,359		580 689,83
		Стоимость эксплуатации машин					776 583,09
		Итого стоимость эксплуатации машин					776 583,09
		Стоимость материалов, учтенных в расценках					519 038,41
		Стоимость материалов, не учтенных в расценках					189 028,85
		Стоимость материалов					708 067,26
		Итого стоимость материалов					708 067,26
		Итого прямые затраты по акту					1 933 905,86

Накладные расходы	446 564,46
Сметная прибыль	390 172,15
Итого по акту с накладными расходами и сметной прибылью	2 770 642,47
Временные здания и сооружения	
* Средства на строительство и разборку временных зданий и сооружений	181 967,98
Итого	2 952 610,45
Прочие работы и затраты	
* Дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время	216 513,90
Итого	3 169 124,35
Резерв средств на непредвиденные работы и затраты	
* Резерв средств на непредвиденные работы и затраты	191 151,18
Итого	3 360 275,53
Налоги	
НДС 18% ФЗ РФ от 07.07.03 № 117-ФЗ	604 849,60
Итого	3 965 125,13
ВСЕГО ПО АКТУ	3 965 125,13

* Средства на строительство временных зданий и сооружений, дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время, резерв средств на непредвиденные работы и затраты принимаются в размере, предусмотренном в договоре подряда.

Справочно

Стоимость материальных ресурсов и оборудования поставки Заказчика (цены Заказчика)

<i>Материальные ресурсы поставки Заказчика</i>					
1	Стальной резервуар объемом 2000 м3 РВ 2000-03-СК, С	шт.	1	5 550 000,00	5 550 000,00
<i>Оборудование поставки Заказчика</i>					
2	Задвижка ЗКЛ2-16 давлением 1,6 МПа 30с41нж диам. 250 мм	шт.	4	45 000	180 000,00
<i>Итого материальные ресурсы и оборудование поставки Заказчика</i>				5 730 000,00	