

О. Дидковская, О. Мамаева, М. Ильина,
Самарский филиал ФАУ «ФЦС»

Формирование остатков стоимости строительства по переходящим стройкам: методические подходы и практические рекомендации

Планирование объемов капитальных вложений в объекты капитального строительства на предполагаемый период осуществления их строительства относится к кругу важнейших задач любого заказчика (инвестора) и распорядителя бюджетных средств в особенности. Учитывая уровень профессиональной ответственности заказчиков и при этом не вполне стабильные и понятные условия их работы (нормативно-правовое регулирование инвестиционно-строительной деятельности, состояние и перспективы функционирования строительного рынка, реальные условия реализации проектов, неоднозначность проведения закупочных процедур и др.), данная задача становится сложной и проблемной.

В частности, одной из актуальных проблем, не имеющих на сегодня однозначного решения, является процедура определения объема бюджетных ассигнований, направляемых на капитальные вложения, на планируемый финансовый год по так называемым переходящим с предыдущих периодов стройкам (объектам капитального строительства).

Несмотря на то, что настоящая проблема напрямую касается такой подконтрольной государству деятельности как расходование бюджетных средств, вопросы единой регламентации расчетов (пересчетов) остатков стоимости строительства по переходящим стройкам в целях планирования лимитов их финансирования не решены ни государством, ни регионами (за некоторым исключением). В отдельных субъектах РФ нам удалось найти утвержденные департаментами и комитетами по строительству методические рекомендации (или т.п. документы), устанавливающие порядок расчета (пересчета) переходящих остатков по объектам капитального строительства, финансируемых за счет средств областных бюджетов. В других регионах

решение данного вопроса отдано «на откуп» министерствам и ведомствам, исполняющим функции государственных заказчиков.

Изучив всю доступную информацию по данному вопросу, мы пришли к неутешительному выводу – разногласия и разночтения между субъектами РФ, между органами исполнительной власти в пределах одного региона имеют место быть практически по каждой позиции процедуры пересчета остатков стоимости. В первую очередь, необходимо отметить «разнообразие» предметов пересчета, выполняемого при этом с одной целью: где-то пересчитывается сметная стоимость, где-то – стоимость строительства или стоимость работ, кто-то пересчитывает контрактные цены, а кто-то – объем капитальных вложений. Способы определения остатков стоимости строительства тоже весьма разнообразны и предусматривают применение либо индексов изменения сметной стоимости, либо индексов-дефляторов, либо их совместное использование. Некоторые государственные заказчики остаток стоимости строительства определяют на основе сметной стоимости строительства, другие исключают из него величину конкурсного снижения по заключенным контрактам. Можно продолжать и дальше, но перечисленного вполне достаточно, чтобы констатировать отсутствие единого грамотного подхода к формированию остатков стоимости строительства и планированию бюджетных капитальных вложений по переходящим стройкам.

Очевидно, что распорядителям бюджетных средств нужна простая и понятная легитимная методика определения остатков стоимости строительства. Здесь мы с ними солидарны – процедура расчета предполагается максимально простой. И она будет таковой являться в «идеальных» (точнее нормальных!) условиях реализации инвестиционно-строительного процесса, когда строительство осуществляется в запланированные сроки при своевременном и достаточном финансировании и исполнении его участниками контрактных обязательств. Однако достичь таких условий оказывается совсем непросто.

В обеспечении нормального хода реализации инвестиционных проектов показателен зарубежный опыт финансирования строительства, когда необходимые денежные средства хранятся в банке в форме депозита, либо банк выступает гарантом кредитного финансирования. При подобных схемах застройщик (заказчик) уверен, что необходимые для строительства средства у него есть, и финансирование будет обеспечено в нужное время и в требуемом объеме. В этом случае процедура расчета переходящего на последующие годы остатка стоимости строительства заключается в простом арифметическом действии – вычитании из общего объема капитальных вложений стоимости выполненных работ.

Предпосылками для того, чтобы вопрос формирования остатков стоимости строительства решался быстро и просто, по нашему убеждению, должны быть:

- преемственность стоимости строительства на различных этапах инвестиционно-строительного процесса: предельная стоимость строительства → сметная стоимость строительства → объем капитальных вложений (в т.ч. распределенный по периодам строительства);
- определение всех стоимостных показателей с учетом периода планируемого или фактического осуществления затрат (т.е. в ценах реализации проекта/осуществления строительства);
- корреспонденция графиков строительства и финансирования;
- добросовестное исполнение контрактных обязательств заказчиком и подрядчиком.

Однако российская действительность диктует пока другие условия. Участники строительства часто действуют по принципам «ввязаться в драку», а дальше «война план покажет». В результате практически всегда реализация инвестиционных проектов происходит непросто, с отступлением от запланированных сценарных условий. Поэтому рассчитать остатки

стоимости строительства «по-простому» не получается. Главные тому причины следующие:

1) недостаточность (нехватка) финансирования строек (объектов капитального строительства), несоответствие потребности в финансовых ресурсах для осуществления строительства выделяемым для этого бюджетным лимитам. Не секрет, что объемы бюджетных ассигнований на планируемый финансовый год распределяются не по потребностям, а по бюджетным возможностям. В результате открытые стройки нередко переходят в категорию незавершенного строительства после выполнения инженерных изысканий, разработки проектной документации или выполнения определенного объема работ. Спустя время финансирование возобновляется, но это уже не те сроки реализации проекта, что были запланированы, и, конечно, уже не те деньги, за которые можно было построить n -е количество лет назад;

2) неудовлетворительное качество проектной документации, отсутствие или формальное наличие рабочей документации. Изменение проектных решений в процессе строительства сегодня, к сожалению, является обычной практикой. Это влечет за собой отступление от первоначальных стоимостных показателей, повторные процедуры государственной экспертизы проектной документации, проверки достоверности сметной стоимости;

3) проблематика контрактных отношений участников строительства. Недобросовестным исполнением своих обязательств сегодня отличаются как подрядчики в части сроков, объемов и качества выполненных работ, так и заказчики в отношении их оплаты. В результате контракты расторгаются, происходят новые процедуры закупки работ и, как следствие, появляется новая цена этих работ.

Таким образом, разрабатывая методику определения остатков стоимости строительства по переходящим стройкам, необходимо, с одной

стороны, обеспечить удобство и простоту ее пользователям, а с другой, «приспособить» этот документ к реальным условиям инвестиционно-строительной деятельности. Что мы и попытались сделать.

**Методические положения
по формированию остатков стоимости строительства
по переходящим с предыдущих периодов стройкам**

1. Общие положения

1.1. **Остаток стоимости строительства** по переходящим с предыдущих периодов стройкам (объектам капитального строительства), рассчитывается для определения объема бюджетных ассигнований при осуществлении бюджетных инвестиций (капитальных вложений) в объекты капитального строительства (далее – капитальных вложений), необходимых для завершения строительства в период реализации проекта.

1.2. В зависимости от целей и хода исполнения контрактов на выполнение работ по строительству по переходящим с предыдущих периодов стройкам (объектам капитального строительства) применяются следующие **подходы к пересчету** остатков стоимости строительства:

- пересчет остатков стоимости строительства **без изменения стоимости строительства**:
 - при условии *продолжения* исполнения заключенных контрактов;
 - при условии *расторжения* заключенных контрактов;
- пересчет остатков стоимости строительства **при изменении стоимости строительства**.

Пересчет остатков стоимости строительства **без изменения стоимости строительства** предусматривает процедуру расчетов с использованием проектной документации (в том числе сметной документации), по которой получено положительное заключение государственной экспертизы (о достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства), при условии, что в предыдущем периоде *не были внесены изменения* в проектные решения по объектам капитального строительства и/или период реализации проекта не был изменен.

Пересчет остатков стоимости строительства **с изменением стоимости строительства** предусматривает процедуру расчетов с использованием проектной документации (в том числе сметной документации), по которой в предыдущем периоде получено положительное заключение государственной

экспертизы (о достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства) при условии, что в предыдущем периоде в проектные решения по объектам капитального строительства и/или период реализации проекта *были внесены изменения*, в результате которых произошли изменения сметной стоимости строительства.

2. Порядок пересчета остатков стоимости строительства без изменения стоимости строительства

2.1. В состав ***исходных данных***, необходимых для осуществления процедуры пересчета остатков стоимости строительства *без изменения стоимости строительства*, включаются:

- капитальные вложения в объекты капитального строительства;
- контрактные ценовые показатели;
- стоимость фактически выполненных работ, оказанных услуг и произведенных затрат в предыдущем периоде.

Капитальные вложения в объекты капитального строительства при пересчете остатков стоимости строительства на *второй год* реализации проекта принимаются равными предельной стоимости строительства. Предельная стоимость строительства формируется по стройке в целом (в том числе по объектам капитального строительства, входящим в стройку) согласно нормативным и методическим документам, разработанным и утвержденным в установленном порядке.

Капитальные вложения в объекты капитального строительства при пересчете остатков стоимости строительства на *третий и последующие годы* реализации проекта принимаются равными остатку стоимости строительства на начало предыдущего периода.

Контрактные ценовые показатели формируются заказчиком по каждому контракту и включают:

- 1) начальную (максимальную) цену контракта;
- 2) цену контракта;
- 3) коэффициент снижения начальной (максимальной) цены контракта;
- 4) снижение начальной (максимальной) цены контракта;

5) снижение цены контракта в ходе его исполнения.

Начальная (максимальная) цена контракта указывается в документации о проведении торгов при осуществлении закупок товаров, работ и услуг.

Цена контракта определяется по результатам торгов на основании заключенного контракта на закупку товаров, работ и услуг.

Коэффициент снижения начальной (максимальной) цены контракта рассчитывается как отношение цены контракта к начальной (максимальной) цене контракта.

Снижение начальной (максимальной) цены контракта определяется как разница между начальной (максимальной) ценой контракта и ценой контракта.

Величина снижения цены контракта в ходе его исполнения принимается на основании дополнительного соглашения при изменении цены контракта.

Стоимость фактически выполненных работ, оказанных услуг и произведенных затрат в предыдущем (отчетном) периоде включает фактические затраты заказчика и стоимость фактически выполненных подрядных работ.

Фактические затраты заказчика в предыдущем (отчетном) периоде представляют собой стоимость услуг, оказанных заказчиком при исполнении контракта(ов) (проведение строительного контроля и др.), и произведенных затрат (расходы, связанные с подготовкой территории строительства, плата за подключение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и др.), подтвержденных соответствующими документами. Фактические затраты заказчика определяются путем суммирования стоимости всех оказанных услуг и произведенных затрат в предыдущем (отчетном) периоде.

Стоимость фактически выполненных подрядных работ в предыдущем (отчетном) периоде включает стоимость работ по проведению инженерных изысканий, архитектурно-строительному проектированию (подготовке проектной (рабочей) или технической документации), строительству и определяется путем суммирования стоимости работ, выполненных подрядчиком(ами) по контракту(ам), подтвержденной первичной учетной

документацией по учету работ в капитальном строительстве (актами о приемке выполненных работ, справками о стоимости выполненных работ), принятых и оплаченных заказчиком.

2.2. Пересчет остатков стоимости строительства без изменения стоимости строительства при условии продолжения исполнения заключенных контрактов производится по формуле:

$$C_O^{t+1} = C_{кв} - C_{сн}^t - C_{ф}^t, \quad (1)$$

где C_O^{t+1} – остаток стоимости строительства на начало года, следующего за предыдущим периодом, тыс. руб.;

$C_{кв}$ – капитальные вложения в объекты капитального строительства, тыс. руб.;

$C_{сн}^t$ – снижение цен контрактов в предыдущем периоде, тыс. руб.;

$C_{ф}^t$ – стоимость фактически выполненных работ, оказанных услуг и произведенных затрат в предыдущем периоде, тыс. руб.;

t – предыдущий период, год;

$t + 1$ – период, на начало которого производится пересчет остатков стоимости строительства, год.

2.3. Пересчет остатков стоимости строительства без изменения стоимости строительства при условии расторжения в предыдущем (отчетном) периоде контрактов производится по формуле:

$$C_O^{t+1} = C_{кв} - C_{сн}^t - C_{ф}^t + \sum_{n=1}^N C_{ОРК}^n \times \left(\frac{1}{K_{сн}^n} - 1 \right), \quad (2)$$

где $C_{ОРК}^n$ – стоимость остатков по расторгнутому в предыдущем периоде n -ому контракту в ценах исполнения контракта, тыс. руб.;

$K_{сн}^n$ – коэффициент снижения начальной (максимальной) цены по n -ому контракту, расторгнутому в предыдущем периоде;

N – количество расторгнутых контрактов в предыдущем периоде.

Стоимость остатков по расторгнутому в предыдущем периоде контракту ($C_{ОРК}^n$) определяется как разница между ценой контракта и стоимостью фактически выполненных работ, оказанных услуг и произведенных затрат.

3. Порядок пересчета остатков стоимости строительства при изменении стоимости строительства

3.1. В состав ***исходных данных***, необходимых для осуществления процедуры пересчета остатков стоимости строительства *при изменении стоимости строительства*, дополнительно к показателям, приведенным в п. 2.1, включаются:

- стоимость работ (услуг), по которым на конец предыдущего периода не заключены контракты;
- *измененная* стоимость работ (услуг), по которым на конец предыдущего периода не заключены контракты.

Стоимость работ (услуг), по которым на конец предыдущего периода не заключены контракты, включает в том числе стоимость остатков работ (услуг) по расторгнутым в предыдущем периоде контрактам, а также затраты заказчика, не произведенные по истечении предыдущего периода.

Стоимость остатков работ (услуг) по расторгнутым в предыдущем периоде контрактам определяется в соответствии с п. 2.3.

Стоимость работ (услуг), по которым на конец предыдущего периода не заключены контракты, определяется в объеме, учтенном в капитальных вложениях на начало предыдущего периода, *в ценах реализации проекта (до внесения изменений в проектные решения и/или период реализации проекта)*.

Измененная стоимость работ (услуг), по которым на конец предыдущего периода не заключены контракты, определяется по формуле:

$$C_{ОР}^{изм} = \frac{C_{см}}{Q} \times \sum_{q=1}^Q d_q, \quad (3)$$

где $C_{см}$ – сметная стоимость работ (услуг), по которым на конец предыдущего периода не заключены контракты, тыс. руб.;

Q – количество кварталов (месяцев) реализации проекта, необходимое для выполнения работ (услуг), по которым на конец предыдущего периода не заключены контракты;

d_q - индекс-дефлятор в q -том квартале (месяце) реализации проекта по отношению к уровню цен, учтенному в сметных расчетах.

Сметная стоимость работ (услуг), по которым на конец предыдущего периода не заключены контракты ($C_{см}$), включает в том числе сметную стоимость остатков работ (услуг) по расторгнутым в предыдущем периоде контрактам, а также сметную стоимость затрат, не произведенных по истечении предыдущего периода.

Сметная стоимость работ (услуг), по которым на конец предыдущего периода не заключены контракты, принимается по результатам положительного заключения государственной экспертизы (проверки достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства) на основании данных раздела «Смета на строительство объектов капитального строительства» проектной документации в уровне цен сметных расчетов.

При изменении проектных решений по объектам капитального строительства сметная стоимость работ (услуг), по которым на конец предыдущего периода не заключены контракты, должна быть пересчитана в соответствии с требованиями нормативных правовых актов РФ и субъектов РФ для получения положительного заключения о достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства.

Количество кварталов (месяцев) реализации проекта, необходимое для выполнения работ (услуг), по которым на конец предыдущего периода не заключены контракты (Q) принимается на основании данных о планируемых сроках выполнения работ (оказания услуг) для реализации *измененного проектного решения.*

Индексы-дефляторы d_q рассчитываются для каждого квартала (месяца) реализации проекта по отношению к уровню цен, учтенному в сметных расчетах, на основании прогнозных данных, публикуемых в составе прогноза социально-экономического развития субъекта РФ по показателю «индекс-дефлятор строительства» (для базового варианта сценарных условий развития).

Учет в расчетах остатков стоимости строительства месячного индекса-дефлятора целесообразен при продолжительности выполнения работ (оказания услуг, производства затрат) в пределах года.

3.2. Пересчет остатков стоимости строительства при изменении стоимости строительства выполняется по формуле:

$$C_O^{t+1} = C_{кв} - C_{сн}^t - C_{ф}^t - C_{ОР} + C_{ОР}^{изм}, \quad (4)$$

где $C_{ОР}$ – стоимость работ (услуг), по которым на конец предыдущего периода не заключены контракты, тыс. руб.;

$C_{ОР}^{изм}$ – *измененная* стоимость работ (услуг), по которым на конец предыдущего периода не заключены контракты, тыс. руб.

Примеры

пересчета остатков стоимости строительства по переходящим с предыдущих периодов стройкам

Выполнить пересчет остатков стоимости строительства по переходящим с предыдущих периодов стройкам (объектам капитального строительства).

Наименование стройки - Строительство хирургического комплекса в Промышленном районе г. Самары.

Пример 1. Пересчет остатков стоимости строительства без изменения стоимости строительства при условии продолжения исполнения заключенных контрактов

Исходные данные

Предельная стоимость на начало реализации проекта – 1 178 500 тыс. руб.,
в том числе:

- оказание услуг технического заказчика, в том числе по проведению строительного контроля 34 500 тыс. руб.;
- затраты, связанные с подготовкой территории строительства 48 000 тыс. руб.;
- плата за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения 16 000 тыс. руб.;
- выполнение работ по инженерным изысканиям 2 000 тыс. руб.;
- выполнение работ по архитектурно-строительному проектированию 28 000 тыс. руб.;
- строительство объектов капитального строительства (объект 1, объект 2 и объект 3) 1 050 000 тыс. руб.

Таблица 1

Контрактные ценовые показатели в предыдущем (отчетном) периоде (2011 году)

№ п/п	Обосно- вание	Предмет контрактов	Ценовые показатели, тыс. руб.				
			начальная (максималь- ная) цена контракта	цена контракта	коэффициент снижения начальной (максимальной) цены контракта	снижение начальной (макси- мальной) цены контракта	снижение цены контракта в ходе исполнения контракта
1	2	3	4	5	6	7	8
1	ГК № 1/3	Оказание услуг технического заказчика, в том числе по проведению строительного контроля	34 500	31 050	0,9	3 450	-
2	ГК № 1/П	Выполнение работ по инженерным	2 000	1 900	0,95	100	-

№ п/п	Обосно- вание	Предмет контрактов	Ценовые показатели, тыс. руб.				
			начальная (максималь- ная) цена контракта	цена контракта	коэффициент снижения начальной (максимальной) цены контракта	снижение начальной (макси- мальной) цены контракта	снижение цены контракта в ходе исполнения контракта
1	2	3	4	5	6	7	8
		изысканиям					
3	ГК № 2/П	Выполнение работ по архитектурно-строительному проектированию	28 000	27 000	0,96	1 000	-

Таблица 2

**Стоимость фактически выполненных работ
(оказанных услуг, произведенных затрат)
в предыдущем (отчетном) периоде (2011 году)**

№ п/п	Обоснование	Наименование выполненных работ (оказанных услуг, произведенных затрат)	Стоимость фактически выполненных работ (оказанных услуг, произведенных затрат), тыс. руб.
1	2	3	4
1	ГК № 1/З	Оказание услуг технического заказчика, в том числе по проведению строительного контроля	3 105
2	...	Затраты, связанные с подготовкой территории строительства	26 500
3	ГК № 1/П	Выполнение работ по инженерным изысканиям	1 900
4	ГК № 2/П	Выполнение работ по архитектурно-строительному проектированию	10 800

Руководитель
организации-заказчика
_____/_____/_____
«__» _____ г.

Пересчет остатков стоимости строительства на 2012 год по переходящим с предыдущих периодов стройкам

Наименование стройки Строительство хирургического корпуса в Промышленном районе г. Самары

№ п/п	Обосно- вание	Наименование работ (услуг, затрат)	Капитальные вложения в объекты капитального строительства, тыс. руб.	Контрактные ценовые показатели, тыс. руб.						Стоимость фактически выполнен- ных работ, оказанных услуг и произведен- ных затрат, тыс. руб.	Стоимость работ (услуг), по которым на конец предыдущего (отчетного) периода не заключены контракты, тыс. руб.		Остаток стоимости строительст- ва на начало года, следующего за предыдущим (отчетным) периодом, тыс. руб.
				Начальная (максималь- ная) цена контракта	Цена контракта	Коэффициент снижения начальной (максималь- ной) цены контракта	Снижение цен контрактов в предыдущем (отчетном) периоде		всего		в том числе:		
											начальной (максималь- ной) цены контракта	цены контракта в ходе его исполнения	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Заказчик													
1	ГК № 1/3	Оказание услуг технического заказчика, в том числе по проведению строительного контроля	34 500	34 500	31 050	0,90	3 450	3 450	-	3 105	-	-	27 945
2	...	Затраты, связанные с подготовкой территории строительства	48 000							26 500	-	-	21 500
3	Затраты не произве- дены	Плата за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно- технического обеспечения	16 000										16 000
		Итого	98 500				3 450	3 450	-	29 605			65 445

№ п/п	Обосно- вание	Наименование работ (услуг, затрат)	Капитальные вложения в объекты капитального строительства, тыс. руб.	Контрактные ценовые показатели, тыс. руб.						Стоимость фактически выполнен- ных работ, оказанных услуг и произведен- ных затрат, тыс. руб.	Стоимость работ (услуг), по которым на конец предыдущего (отчетного) периода не заключены контракты, тыс. руб.		Остаток стоимости строительст- ва на начало года, следующего за предыдущим (отчетным) периодом, тыс. руб.
				Начальная (максималь- ная) цена контракта	Цена контракта	Коэффициент снижения начальной (максималь- ной) цены контракта	Снижение цен контрактов в предыдущем (отчетном) периоде		всего		в том числе:		
							начальной (максималь- ной) цены контракта	цены контракта в ходе его исполнения			до внесения изменений	измененная	
1	2	3	4	5	6	7			8	9			10
Подрядчики													
4	ГК № 1/П	Выполнение работ по инженерным изысканиям	2 000	2 000	1 900	0,95	100	100	-	1 900	-	-	контракт исполнен
5	ГК № 2/П	Выполнение работ по архитектурно-строительному проектированию	28 000	28 000	27 000	0,96	1 000	1 000	-	10 800	-	-	16 200
6	Конт- ракты не заклю- чены	Строительство объектов капитального строительства (объект 1, объект 2 и объект 3)	1 050 000										1 050 000
		Итого	1 080 000				1 100	1 100	-	12 700			1 066 200
		ВСЕГО	1 178 500				4 550			42 305			1 131 645

Пояснения. Пересчет остатков стоимости строительства на 2012 год выполнен по формуле (1):

$$1\,178\,500 - 4\,550 - 42\,305 = 1\,131\,645 \text{ тыс. руб.}$$

Пример 2. Пересчет остатков стоимости строительства без изменения стоимости строительства при условии расторжения в предыдущем периоде контрактов

Исходные данные

В предыдущем (отчетном) периоде (2012 году) по результатам положительного заключения государственной экспертизы **предельная стоимость** Строительства хирургического комплекса в Промышленном районе г. Самары **была скорректирована** в связи с уточнением проектных решений по объектам капитального строительства по результатам инженерных изысканий, учетом в технической документации проектных решений по строительным конструкциям, системам инженерно-технического обеспечения и технологическому (функциональному) оборудованию, улучшающих эксплуатационные показатели объектов капитального строительства, наличием фактически понесенных в 2011 году затрат участников инвестиционно-строительного процесса.

Скорректированная предельная стоимость Строительства хирургического комплекса в Промышленном районе г. Самары составила 1 168 350 тыс. руб., в том числе:

- | | |
|--|--------------------|
| – оказание услуг технического заказчика, в том числе по проведению строительного контроля (в 2011 году заключен контракт со снижением начальной (максимальной) цены контракта) | 31 050 тыс. руб.; |
| – затраты, связанные с подготовкой территории строительства | 48 000 тыс. руб.; |
| – плата за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (изменение технических условий) | 15 400 тыс. руб.; |
| – выполнение работ по инженерным изысканиям (в 2011 году заключен контракт со снижением начальной (максимальной) цены контракта) | 1 900 тыс. руб.; |
| – выполнение работ по архитектурно-строительному проектированию (в 2011 году заключен контракт со снижением начальной (максимальной) цены контракта) | 27 000 тыс. руб.; |
| – строительство объектов капитального строительства по объекту 1 (уточнение проектных решений) | 710 000 тыс. руб.; |
| – строительство объектов капитального строительства по объекту 2 (уточнение проектных решений) | 195 000 тыс. руб.; |
| – строительство объектов капитального строительства по объекту 3 (уточнение проектных решений) | 140 000 тыс. руб. |

Капитальные вложения в объекты капитального строительства при пересчете остатков стоимости строительства на 2013 год приняты следующим образом:

- оказание услуг технического заказчика, в том числе по проведению строительного контроля - 27 945 тыс. руб. (пример 1, расчет 1, гр. 14, стр. 1);
- затраты, связанные с подготовкой территории строительства - 21 500 тыс. руб. (пример 1, расчет 1, гр. 14, стр. 2);
- плата за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения - 15 400 тыс. руб. (в размере, учтенном в скорректированной предельной стоимости);
- выполнение работ по инженерным изысканиям не включается в капитальные вложения на 2012 год, т.к. контракт исполнен в полном объеме в 2011 году (пример 1, расчет 1, гр. 14, стр. 4);
- выполнение работ по архитектурно-строительному проектированию - 16 200 тыс. руб. (пример 1, расчет 1, гр. 14, стр. 5);
- затраты на строительство объектов капитального строительства - в размере, учтенном в скорректированной предельной стоимости:
 - по объекту 1 - 710 000 тыс. руб.;
 - по объекту 2 - 195 000 тыс. руб.;
 - по объекту 3 - 140 000 тыс. руб.

Таблица 3

Контрактные ценовые показатели в предыдущем (отчетном) периоде (2012 году)

№ п/п	Обосно- вание	Предмет контрактов	Ценовые показатели, тыс. руб.				
			начальная (максимальная) цена контракта	цена контракта	коэффициент снижения начальной (максимальной) цены контракта	снижение начальной (макси- мальной) цены контракта	снижение цены контракта в ходе исполнения контракта
1	2	3	4	5	6	7	8
1	ГК № 1/З	Оказание услуг технического заказчика, в том числе по проведению строительного контроля	-	-	-	-	1 050
2	ГК № 2/П	Выполнение работ по архитектурно- строительному проектированию	-	-	-	-	300
3	ГК № 3/П	Выполнение работ по строительству объектов капитального строительства (объект 1)	710 000	695 800	0,98	14 200	-

№ п/п	Обосно- вание	Предмет контрактов	Ценовые показатели, тыс. руб.				
			начальная (максимальная) цена контракта	цена контракта	коэффициент снижения начальной (максимальной) цены контракта	снижение начальной (макси- мальной) цены контракта	снижение цены контракта в ходе исполнения контракта
1	2	3	4	5	6	7	8
4	ГК № 4/П	Выполнение работ по строительству объектов капитального строительства (объект 2)	195 000	195 000	1	-	5 000
5	ГК № 5/П	Выполнение работ по строительству объектов капитального строительства (объект 3)	140 000	133 000	0,95	7 000	-

Примечание. Контракт ГК № 5/П был расторгнут в предыдущем периоде (2012 году). Работы по контракту не были выполнены в полном объеме. Контракт на остатки подрядных работ планируется заключить в 2013 году. Проектные решения по объекту капитального строительства 3 не были изменены.

Таблица 4

**Стоимость фактически выполненных работ
(оказанных услуг, произведенных затрат)
в предыдущем (отчетном) периоде (2012 году)**

№ п/п	Обоснование	Наименование выполненных работ (оказанных услуг, произведенных затрат)	Стоимость фактически выполненных работ (оказанных услуг, произведенных затрат), тыс. руб.
1	2	3	4
1	ГК № 2/З	Оказание услуг технического заказчика, в том числе по проведению строительного контроля	15 215
2	...	Затраты, связанные с подготовкой территории строительства	15 500
3	...	Плата за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения	3 700
4	ГК № 2/П	Выполнение работ по архитектурно-строительному проектированию	15 900
5	ГК № 3/П	Выполнение работ по строительству объектов капитального строительства (объект 1)	300 000
6	ГК № 4/П	Выполнение работ по строительству объектов капитального строительства (объект 2)	190 000
7	ГК № 5/П	Выполнение работ по строительству объектов капитального строительства (объект 3)	33 000

Руководитель
организации-заказчика

_____/_____/_____
«__» _____ г.

Пересчет остатков стоимости строительства на 2013 год по переходящим с предыдущих периодов стройкам

Наименование стройки

Строительство хирургического корпуса в Промышленном районе г. Самары

№ п/п	Обосно- вание	Наименование работ (услуг, затрат)	Капитальные вложения в объекты капитального строительства, тыс. руб.	Контрактные ценовые показатели, тыс. руб.						Стоимость фактически выполнен- ных работ, оказанных услуг и произведен- ных затрат, тыс. руб.	Стоимость работ (услуг), по которым на конец предыдущего (отчетного) периода не заключены контракты, тыс. руб.		Остаток стоимости строительст- ва на начало года, следующего за предыдущим (отчетным) периодом, тыс. руб.
				Начальная (максималь- ная) цена контракта	Цена контракта	Коэффициент снижения начальной (максималь- ной) цены контракта	Снижение цен контрактов в предыдущем (отчетном) периоде		всего		в том числе:		
											начальной (максималь- ной) цены контракта	цены контракта в ходе его исполнения	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Заказчик													
1	ГК № 1/3	Оказание услуг технического заказчика, в том числе по проведению строительного контроля	27 945				1 050	-	1 050	15 215	-	-	11 680
2	...	Затраты, связанные с подготовкой территории строительства	21 500							15 500	-	-	6 000
3	...	Плата за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно- технического обеспечения	15 400							3 700	-	-	11 700
		Итого	64 845				1 050			34 415	-	-	29 380

№ п/п	Обосно- вание	Наименование работ (услуг, затрат)	Капитальные вложения в объекты капитального строительства, тыс. руб.	Контрактные ценовые показатели, тыс. руб.						Стоимость фактически выполнен- ных работ, оказанных услуг и произведен- ных затрат, тыс. руб.	Стоимость работ (услуг), по которым на конец предыдущего (отчетного) периода не заключены контракты, тыс. руб.		Остаток стоимости строительст- ва на начало года, следующего за предыдущим (отчетным) периодом, тыс. руб.
				Начальная (максималь- ная) цена контракта	Цена контракта	Коэффициент снижения начальной (максималь- ной) цены контракта	Снижение цен контрактов в предыдущем (отчетном) периоде		всего		в том числе:		
											начальной (максималь- ной) цены контракта	цены контракта в ходе его исполнения	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Подрядчики													
4	ГК № 2/П	Выполнение работ по архитектурно-строительному проектированию	16 200				300	-	300	15 900	-	-	контракт исполнен
5	ГК № 3/П	Выполнение работ по строительству объектов капитального строительства (объект 1)	710 000	710 000	695 800	0,98	14 200	14 200	-	300 000	-	-	395 800
6	ГК № 4/П	Выполнение работ по строительству объектов капитального строительства (объект 2)	195 000	195 000	195 000	1,00	5 000	-	5 000	190 000	-	-	контракт исполнен
7	ГК № 5/П	Выполнение работ по строительству объектов капитального строительства (объект 3)	140 000	140 000	133 000	0,95	7 000	7 000	-	33 000	100 000	105 263	105 263 контракт расторгнут
		Итого	1 061 200				26 500			538 900	100 000	105 263	501 063
ВСЕГО			1 126 045				27 550			573 315	100 000	105 263	530 443

Пояснения. Пересчет остатков стоимости строительства на 2013 год выполнен по формуле (2):

$$1\,126\,045 - 27\,550 - 573\,315 + 100\,000 (1/0,95-1) = 1\,126\,045 - 24\,550 - 573\,315 - 100\,000 + 105\,263 = 530\,443 \text{ тыс. руб.}$$

Пример 3. Пересчет остатков стоимости строительства при изменении стоимости строительства

Исходные данные

Капитальные вложения в объекты капитального строительства при пересчете остатков стоимости строительства на 2014 год приняты равными остатку стоимости строительства на начало предыдущего (отчетного) периода (пример 2, расчет 2):

- оказание услуг технического заказчика, в том числе по проведению строительного контроля - 11 680 тыс. руб. (гр. 14, стр. 1);
- затраты, связанные с подготовкой территории строительства - 6 000 тыс. руб. (гр. 14, стр. 2);
- плата за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения - 11 700 тыс. руб. (гр. 14, стр. 3);
- затраты на строительство объектов капитального строительства принимаются в следующем размере:
 - по объекту 1 - 395 800 тыс. руб. (гр. 14, стр. 5);
 - по объекту 3 - 105 263 тыс. руб. (гр. 14, стр. 7).

Таблица 5

Контрактные ценовые показатели в предыдущем (отчетном) периоде (2013 году)

№ п/п	Обоснование	Предмет контрактов	Ценовые показатели, тыс. руб.				
			начальная (максимальная) цена контракта	цена контракта	коэффициент снижения начальной (максимальной) цены контракта	снижение начальной (максимальной) цены контракта	снижение цены контракта в ходе исполнения контракта
1	2	3	4	5	6	7	8
1	ГК № 6/П	Выполнение работ по строительству объектов капитального строительства (объект 3)	105 263	102 105	0,97	3 158	-

Таблица 6

Стоимость фактически выполненных работ (оказанных услуг, произведенных затрат) в предыдущем (отчетном) периоде (2013 году)

№ п/п	Обоснование	Наименование выполненных работ (оказанных услуг, произведенных затрат)	Стоимость фактически выполненных работ (оказанных услуг, произведенных затрат), тыс. руб.
1	2	3	4
1	ГК № 2/3	Оказание услуг технического заказчика, в том числе по проведению строительного контроля	7 452

№ п/п	Обоснование	Наименование выполненных работ (оказанных услуг, произведенных затрат)	Стоимость фактически выполненных работ (оказанных услуг, произведенных затрат), тыс. руб.
1	2	3	4
2	...	Затраты, связанные с подготовкой территории строительства	3 500
3	ГК № 3/П	Выполнение работ по строительству объектов капитального строительства (объект 1)	150 000
4	ГК № 5/П	Выполнение работ по строительству объектов капитального строительства (объект 3)	90 000

Примечание. Контракт ГК № 3/П расторгнут в предыдущем периоде. Работы по контракту не были выполнены в полном объеме. Контракт на выполнение работ по завершению строительства объекта 3 планируется заключить в 2014 году. Проектные решения по объекту капитального строительства были изменены в связи с уточнением проектных решений по объектам капитального строительства, изменением проектных решений по отдельным конструктивным решениям, учетом в технической документации проектных решений по системам инженерно-технического обеспечения и технологическому (функциональному) оборудованию, улучшающих эксплуатационные показатели объекта капитального строительства.

Для пересчета остатков стоимости строительства по переходящим с предыдущих периодов стройкам (объектам капитального строительства) необходимо определить:

- стоимость работ (услуг), по которым на конец предыдущего периода не заключены контракты;
- измененную стоимость работ (услуг), по которым на конец предыдущего периода не заключены контракты.

Стоимость работ (услуг), по которым на конец предыдущего периода не заключены контракты, определяется на основании расчета 3 (гр. 12).

Измененная стоимость работ (услуг), по которым на конец предыдущего (отчетного) периода не заключены контракты, рассчитывается по формуле (3) с использованием данных о сметной стоимости, планируемых сроках выполнения работ (оказания услуг) для реализации измененного проектного решения и индексах-дефляторах.

По результатам положительного заключения государственной экспертизы **сметная стоимость подрядных работ** для завершения строительства объекта 3 при строительстве хирургического комплекса в Промышленном районе г. Самары составила **243 000 тыс. руб.** в ценах **ноября (IV квартала) 2013 года**. В соответствии с технической документацией продолжительность строительства (периода реализации проектного решения по объекту 3) - 3 квартала.

Измененная стоимость работ (услуг), по которым на конец предыдущего периода не заключены контракты ($C_{OP}^{изм}$), рассчитывается по формуле (3):

$$C_{OP}^{изм} = \frac{243\,000}{3} \times (1,0503 + 1,0629 + 1,0756) = 258\,293 \text{ тыс.руб.},$$

- где 243 000 - сметная стоимость работ (услуг), по которым на конец предыдущего периода не заключены контракты, тыс. руб.;
- 3 - количество кварталов реализации проекта, необходимое для выполнения работ (услуг), по которым на конец предыдущего периода не заключены контракты;
- $\left. \begin{matrix} 1,0503, \\ 1,0629, \\ 1,0756 \end{matrix} \right\}$ - прогнозные индексы-дефляторы (квартальные) по отношению к уровню стоимостных показателей, принятых в сметных расчетах (таблица 7).

Таблица 7

Индексы-дефляторы

№ периода	Периоды реализации проекта	Индексы-дефляторы к ценам, принятым в сметных расчетах
1	I кв. 2014 г.	1,0503
2	II кв. 2014 г.	1,0629
3	III кв. 2014 г.	1,0756

Расчет индексов-дефляторов выполнен в следующем порядке.

1. На основании данных, опубликованных Министерством экономического развития, инвестиций и торговли Самарской области в составе «Прогноза социально-экономического развития Самарской области», определяется *годовой* индекс-дефлятор по показателю «индекс-дефлятор строительства»:

на 2013 год – 116,0 (факт);

на 2014 год - 104,9 (прогноз).

2. Рассчитывается индекс-дефлятор *квартальный*:

на 2013 год – $\sqrt[4]{1,160} = 1,0378$;

на 2014 год - $\sqrt[4]{1,049} = 1,012$.

3. С учетом полученных данных вычисляются индексы-дефляторы для каждого периода реализации проектного решения по отношению к уровню стоимостных показателей, принятых в сметных расчетах (к ноябрю 2013 года, IV кварталу 2013 года):

I кв. 2014 года – $1,0378 \times 1,012 = 1,0503$;

II кв. 2014 года - $1,0378 \times 1,012^2 = 1,0629$;

III кв. 2014 года – $1,0378 \times 1,012^3 = 1,0756$.

Руководитель
организации-заказчика

_____/_____/_____
«__» _____ г.

Пересчет остатков стоимости строительства на 2014 год по переходящим с предыдущих периодов стройкам

Наименование стройки

Строительство хирургического корпуса в Промышленном районе г. Самары

№ п/п	Обосно- вание	Наименование работ (услуг, затрат)	Капитальные вложения в объекты капитального строительства, тыс. руб.	Контрактные ценовые показатели, тыс. руб.						Стоимость фактически выполнен- ных работ, оказанных услуг и произведен- ных затрат, тыс. руб.	Стоимость работ (услуг), по которым на конец предыдущего (отчетного) периода не заключены контракты, тыс. руб.		Остаток стоимости строительст- ва на начало года, следующего за предыдущим (отчетным) периодом, тыс. руб.
				Начальная (максималь- ная) цена контракта	Цена контракта	Коэффициент снижения начальной (максималь- ной) цены контракта	Снижение цен контрактов в предыдущем (отчетном) периоде						
							всего	в том числе:					
				начальной (максималь- ной) цены контракта	цены контракта в ходе его исполнения			до внесения изменений	измененная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Заказчик													
1	ГК № 1/3	Оказание услуг технического заказчика, в том числе по проведению строительного контроля	11 680							7 452	-	-	4 228
2	...	Затраты, связанные с подготовкой территории строительства	6 000							3 500	-	-	2 500
3	...	Плата за подключение объекта капитального строительства к сетям инж.- технического обеспечения	11 700							-	-	-	11 700
		Итого	29 380				-			10 952	-	-	18 428

№ п/п	Обосно- вание	Наименование работ (услуг, затрат)	Капитальные вложения в объекты капитального строительства, тыс. руб.	Контрактные ценовые показатели, тыс. руб.						Стоимость фактически выполнен- ных работ, оказанных услуг и произведен- ных затрат, тыс. руб.	Стоимость работ (услуг), по которым на конец предыдущего (отчетного) периода не заключены контракты, тыс. руб.		Остаток стоимости строительст- ва на начало года, следующего за предыдущим (отчетным) периодом, тыс. руб.
				Начальная (максималь- ная) цена контракта	Цена контракта	Коэффициент снижения начальной (максималь- ной) цены контракта	Снижение цен контрактов в предыдущем (отчетном) периоде						
							всего	в том числе:					
				начальной (максималь- ной) цены контракта	цены контракта в ходе его исполнения				до внесения изменений	измененная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Подрядчики													
4	ГК № 3/П	Выполнение работ по строительству объектов капитального строительства (объект 1)	395 800							150 000	245 800	258 293	258 293 контракт расторгнут
5	ГК № 6/П	Выполнение работ по строительству объектов капитального строительства (объект 3)	105 263	105 263	102 105	0,97	3 158	3 158	-	90 000	-	-	12 105
		Итого	501 063				3 158			240 000	245 800	258 293	270 398
ВСЕГО			530 443				3 158			250 952	245 800	258 293	288 826

Пояснения.

1. Расчет стоимости работ (услуг), по которым на конец предыдущего периода не заключены контракты (гр. 13, стр. 4) выполнен при формировании исходных данных.
2. Пересчет остатков стоимости строительства на 2014 год выполнен по формуле (4):

$$530\,443 - 3\,158 - 250\,952 - 245\,800 + 258\,293 = 288\,826 \text{ тыс. руб.}$$