



Смета и ее составляющие

Словарь экономических терминов определяет **смету** как «документ по исчислению предстоящих расходов и доходов, отражающий бухгалтерский план поступления и расходования денежных средств, используемых для финансирования хозяйственной деятельности предприятий, организаций, учреждений». То есть это документ, определяющий сумму предстоящих затрат, причем все затраты в нем расписаны по статьям расходов. В зависимости от сложности предстоящих работ, количества объектов строительства или ремонта может быть несколько таких документов.

Если сметная документация включает весь комплекс строящихся или ремонтирующихся объектов, то она называется *сводной*. Так, расчет стоимости строительства коттеджа, гаража, павильона для бассейна, отдельно стоящей сауны, оранжереи является примером сводной сметы.

Если же в сметной документации отражаются затраты только на какой-либо конкретный объект или его часть (например, если при ремонте для каждого помещения составляются отдельные сметы), такая документация называется *объектной* (строительство или ремонт гаража) или *локальной* (ремонт кухни).

Если вы будете использовать укрупненные показатели, без детализации (например: косметический ремонт кухни — 90 000 руб., косметический ремонт спальни — 120 000 руб., косметический ремонт детской комнаты — 60 000 руб.), то получите *сметный расчет*, а при детализации с использованием рабочих чертежей — *смету*.

Общее правило, применяемое при составлении смет, — идти от простого к сложному. В случае строительных работ смета составляется в определенном порядке: вид работ (затрат) — объект — пусковой комплекс — очередь строительства — стройка в целом.

Пользуясь этим алгоритмом, можно составить упрощенную смету для личного пользования.

В смете учитываются не только расценки на различные виды работ или материалов, но и дополнительные затраты. Таким образом с достаточной точностью определяется сумма, необходимая для стро-



ительства с использованием материалов, указанных в проектной документации. Эта сумма называется **сметной стоимостью**.

Сметная стоимость включает в себя *прямые затраты, сметную прибыль и накладные расходы*. Но вам потребуются не все пункты, учитываемые при составлении строительной сметы. К примеру, о сметной прибыли как таковой речи не идет, если вы строите или ремонтируете дом (квартиру) для себя.

Прежде всего частного застройщика интересуют прямые затраты. Но их расчет по принятым для строительных смет правилам лишь запутает вас. Дело в том, что в данный вид затрат включаются такие расходы, как, например, затраты на зарплату рабочих с учетом надбавок за стаж и т. д. Однако я еще не сталкивался с ситуацией, когда будущего владельца индивидуального коттеджа интересовала информация о том, какую сумму нужно начислять рабочему в случае вынужденного прогула. Единственные прямые затраты, которые вам необходимо учитывать, — затраты на материалы.

Такая же ситуация и с накладными расходами, включающими затраты на оплату труда администрации, аренду помещения, уплату различных налогов и т. д. У владельца индивидуального коттеджа другие накладные расходы. Так, если ваш участок располагается достаточно далеко от основного места жительства, то желательно учесть стоимость проезда — деньги, которые вы должны будете потратить, чтобы регулярно наблюдать за строительством. Если вам захочется контролировать стройку постоянно, а собственного жилья поблизости нет, то нужно учесть и стоимость аренды жилья. Если строительство загородного дома осуществляется на деньги от проданной квартиры или другого жилья, бывшего основным, и требуется аренда жилья для всей семьи до завершения строительства и сдачи дома в эксплуатацию, то стоимость этой аренды также входит в накладные расходы, которые нужно учитывать, прогнозируя общую стоимость строительства.



ПРИМЕЧАНИЕ

Вопросы аренды могут быть весьма существенны при ремонте жилья, особенно если производится перепланировка и другие работы, при которых требуется освободить помещение. В ряде случаев приходится арендовать не только жилое помещение, но и складское — для хранения мебели и личных вещей на время ремонта.

При аренде помещения к накладным расходам нужно отнести также транспортные расходы (перевозка мебели и личных вещей).

Кроме аренды и транспортных расходов существует еще одна статья накладных расходов, которая интересует не только организацию, но и будущего владельца индивидуального коттеджа: стоимость электроэнергии и отопления. Современное строительство немислимо без электричества, и дело не только в освещении при работе в темное время суток — многие инструменты требуют электроэнергии. Следовательно, при составлении сметы нужно учитывать затраты на электроэнергию.



ПРИМЕЧАНИЕ

Рассчитывая затраты на электроснабжение строительства, необходимо учесть несколько факторов: имеется ли на участке источник электроэнергии, достаточно ли у него мощности, чтобы обеспечить работу необходимых инструментов и оборудования, нужно ли подключаться к другому источнику электроснабжения (к примеру, договариваться с соседом, у которого есть собственная подстанция и требуемые вам мощности) и сколько будет стоить такое подключение и т. д.

Если строительство или ремонт ведутся в холодное время года, необходимо учитывать еще и затраты на отопление. Далеко не все виды работ можно выполнять при отрицательной температуре, а некоторые из них — ту же оклейку стен обоями — допускается проводить лишь при температуре около 20 °С.

Для определения сметной стоимости необходимы **сметные нормативы** — сметные нормы и расценки, собранные в специальном сборнике. Также необходимо знать правила, положения и требования к выполнению строительных работ.

Сметная норма — комплекс ресурсов, установленный на принятый измеритель работ. Под ресурсами в данном случае подразумеваются затраты труда строителей, потребность в материалах и инструментах, время работы техники и т. д.

В случае индивидуального строительства могут возникнуть различные нюансы при определении сметной стоимости. Так, если вы собираетесь заключать договор на выполнение работ с государственной строительной организацией или даже частной компани-



ей, специализирующейся на строительстве, то сметные нормативы, указанные в сборнике, будут действовать. Но если вы частным образом наймете строительную бригаду, то о нормативах можно забыть. Вам просто сообщат стоимость работ, то есть сумму, которую вы должны будете выплатить данной бригаде. Однако и тут сметные нормативы будут полезны, ведь стоимость работ зависит не только от пожеланий строителей, но и от необходимых материалов и техники. И вы сможете проверить, насколько требования работников соответствуют действительности. Допустим, вам могут сказать, что цена возрастает, поскольку на вашей стройке не обойтись без подъемного крана. Наем подобной техники действительно стоит недешево, однако так ли уж этот кран необходим? А если и необходим, то на какое время? Ведь при аренде строительной техники оплата производится по дням, а иногда и по часам. Приведу еще пример. На какой глубине должен располагаться кабель (от этого зависит стоимость земляных работ, а следовательно, и итоговая стоимость строительства)? Требуется ли ему кирпичная оболочка? На эти и многие другие вопросы ответят строительные нормативы и правила, положения и требования к выполнению строительных работ.

Существует четыре вида сметных нормативов:

- ◆ *государственные федеральные сметные нормативы (ГФСН), вводимые в действие Госстроем РФ;*
- ◆ *производственно-отраслевые сметные нормативы (ПОСН), вводимые в действие министерствами и иными органами федерального управления;*
- ◆ *территориальные сметные нормативы (ТСН), используемые на территории соответствующего региона и вводимые в действие органами исполнительной власти субъектов РФ;*
- ◆ *фирменные сметные нормативы (ФСН), составляемые для отдельных организаций, находящихся в ведомственном подчинении.*

При использовании любого вида нормативов нужно учитывать, что расценки, на которых они базируются, отнюдь не сегодняшние. Например, федеральные единичные расценки (ФЕР) были разработаны в 2001 году, а цены в них указаны по состоянию на 1 января 2000 года. И если они подходят для объектов, строительство которых

финансируется из госбюджета, то для частного строительства их применить невозможно.

Впрочем, состав работ и потребность в ресурсах остались неизменными, несмотря на все изменения цен.

Гораздо интереснее с практической точки зрения для индивидуального строительства (ремонта) **единые и ведомственные нормы и расценки**. Единые нормы и расценки (ЕНиР) обязательны для всех организаций вне зависимости от формы собственности. На те работы, которые не включены в ЕНиР, разрабатываются ведомственные нормы и расценки (ВНиР) — обязательные для использования всеми организациями данного министерства или ведомства.

Если же работы не подпадают ни под ЕНиР, ни под ВНиР, то для них разрабатываются местные нормы и расценки, которые утверждает и вводит в действие руководитель организации.

В ЕНиР и ВНиР приводятся не только характеристики машин или указания по применению норм для новых видов работ, но и то, что интересует любого человека, решившего проконтролировать затраты на строительство: состав работ (перечисляются основные операции, предусмотренные нормами), нормы времени и расценки.

Знание норм времени на различные работы существенно облегчает жизнь. Ведь чаще всего строительные работы ведутся в теплое время года (зимние стройки дороги, да и не все виды работ можно выполнять при отрицательной температуре), многое нужно успеть сделать не только до зимних холодов, но и до начала осенних дождей. В некоторых случаях соблюдение сроков строительства является критичным (например, при продаже квартиры с отсрочкой выселения — когда дом строится на деньги, вырученные от продажи квартиры, при этом затягивание строительства может привести к тому, что семья попросту окажется без жилья). С помощью ЕНиР и ВНиР вы сможете рассчитать время, которое займет строительство, и количество рабочих, необходимое для выполнения тех или иных работ, чтобы не нарушить график строительства.

Если вас уверяют, что двое рабочих за неделю возведут стены дома, то не торопитесь верить на слово, а тем более подписы-



вать какие-либо документы. Особенно если вы запланировали другие работы (к примеру, прокладку электропроводки), рассчитывая именно на завершение возведения стен в течение недели, и работы эти должна выполнять другая организация. Сначала изучите ЕНиР и ВНиР, убедитесь, что двое рабочих действительно в состоянии справиться с данным объемом работ за указанное время. Для этого достаточно установленную продолжительность смены (обычно рабочий день принимается равным 8 часам) разделить на норму времени (приведена в ЕНиР и ВНиР), умножить на количество рабочих — так вы получите *норму выработки*. Узнав, сколько квадратных метров кирпичной стены могут возвести двое рабочих за день, вы сможете определить, уложатся ли они в нужный срок или потребуется дополнительное время, а соответственно, и корректировка графика строительства в целом.

Как составить смету

В составлении сметы нет ничего сложного: фактически это просто таблица, в которой содержится вся информация о строительных работах и средствах, необходимых для их осуществления. То есть строка сметы включает следующие сведения: наименование работ, объем работ и объем необходимого финансирования.

При составлении строительных смет все затраты принято делить на четыре группы:

- ◆ строительные работы;
- ◆ монтажные работы;
- ◆ стоимость оборудования, мебели и инвентаря;
- ◆ прочие затраты.

При этом очень важно верно описать технологию ведения работ, правильно определить объемы технологических операций и точно рассчитать прямые затраты на данные виды работ. Сравнительно небольшая ошибка в одном пункте может существенно изменить весь результат, особенно если она относится к технологии ведения работ (например, не учтен какой-либо этап технологического цикла).