

жаты отдельные расценки, в которых не учтена стоимость основных материалов. Как в любых локальных сметах, стоимость неучтенных материалов определяется дополнительно отдельными строками, как правило, в текущих ценах (фактических или по сборникам цен на материалы).

Наконец, одной из особенностей составления смет на капитальный ремонт (реконструкцию) зданий и сооружений является необходимость использования не только нормативной базы на ремонтно-строительные работы, но и сборников норм и расценок на строительные-монтажные работы.

Согласно п. 1.14 Общих указаний по применению ТЕРр-2001 СПб., использование при ремонте и реконструкции расценок ТЕР (кроме расценок сборника № 46) осуществляется с применением коэффициентов:

- ◆ к затратам труда и оплате труда рабочих-строителей — 1,15;
- ◆ к стоимости эксплуатации машин (в том числе к оплате труда машинистов) — 1,25.

Кроме того, для учета влияния условий производства работ в соответствии с п. 2.2 Общих указаний к ТЕРр-2001 СПб. применяются коэффициенты к нормам затрат труда, оплате труда рабочих, затратам на эксплуатацию машин, в том числе оплате труда рабочих, обслуживающих машины:

- ◆ к расценкам сборников ТЕР (кроме сборника ТЕР № 46) — 1,2;
- ◆ к расценкам сборника ТЕР № 46 и сборников ТЕРр — 1,0.

3.9. Составление сводной сметной документации на строительство

Для составления смет Госстрой России разработал в МДС 81-35.2004 единые образцы сметной документации. Каждый образец имеет индивидуальный номер. Первым номером идет сводный сметный расчет стоимости строительства (капитального ремонта). Все двенадцать образцов показаны в приложении 2 МДС 81-35.2004. Сметная документация составляется в следующем порядке (рис. 3.3).

Объектные сметы (расчеты) составляются на объект в целом по образцу № 3.

В объектной смете объединяются (суммируются) данные из локальных смет с группировкой работ и затрат по соответствующим графам — сметная стоимость строительных работ (графа 4), монтажных работ (графа 5), оборудования, мебели и инвентаря (графа 6), прочих работ (графа 7) с последующим добавлением лимитированных и других затрат.

Сметы составляются на базовом или текущем уровне цен.

По объектной смете осуществляются расчеты за выполненные строительные (ремонтно-строительные) и монтажные работы между заказчиком и подрядчиком.

При наличии в проектах на жилые здания встроенных или пристроенных помещений торговли и коммунально-бытового обслуживания объектные сметы должны составляться отдельно для жилой части и указанных нежилых частей строящихся объектов.

Допускается составление и одной общей объектной сметы, но с выделением из итоговой суммы стоимости жилой части здания и встроенных или пристроенных частей (см. приложение 4 к МДС 81-35.2004).

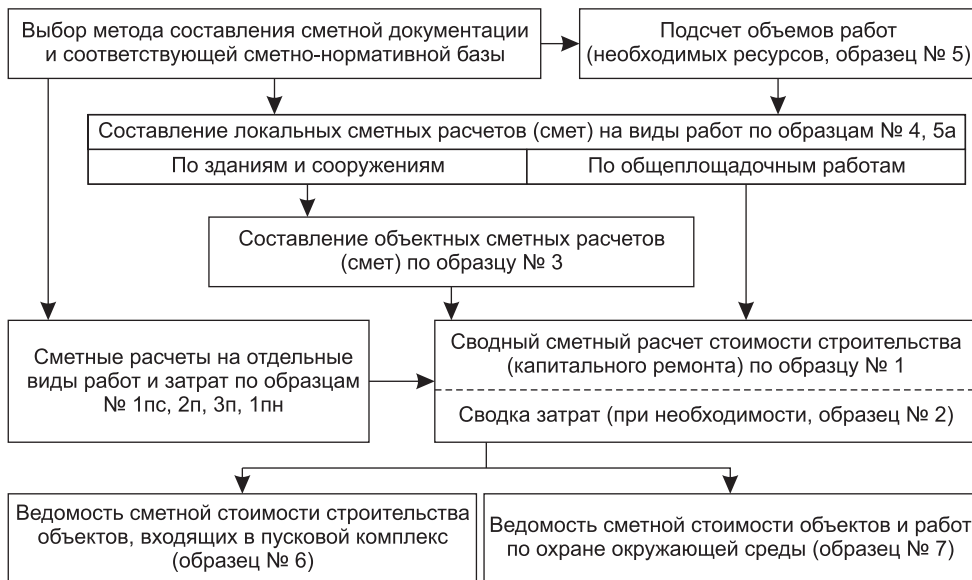


Рис. 3.3. Порядок разработки сметной документации на строительство

В объектном сметном расчете (смете) показываются общая сметная стоимость, средства на оплату труда, расчетный измеритель и показатели единичной стоимости (на 1 м^3 объема здания и т. п.).

При составлении объектных сметных расчетов (смет) используются также укрупненные сметные нормативы и стоимостные показатели объектов-аналогов.

Объектные сметы объединяют локальные сметы по всем видам работ: общестроительным, внутренним санитарно- и электротехническим, противопожарно-охранной сигнализации, телефонизации, приобретению и монтажу оборудования, мебели, инвентаря. После итога суммирования локальных смет дополнительно начисляются лимитированные затраты.

Таким образом, объектный сметный расчет (смета) определяет сметный лимит стоимости объекта, формирует свободную договорную цену на строительную продукцию.

В конце объектной сметы указывается размер возвратных сумм.

Средства на оплату труда в объектной смете выделяются в отдельную графу 9 по всем видам работ и затрат. Пример объектного сметного расчета приведен в табл. 3.20.

В объектной смете нормативная трудоемкость не выделяется, поскольку, зная средства на оплату труда, всегда можно определить трудоемкость путем деления заработной платы на тарифную ставку по среднему разряду выполняемых работ.

Сводный сметный расчет стоимости строительства (ССР) является основным документом, определяющим полную сметную стоимость строительства. Утвержденный в установленном порядке, он служит основанием для определения размера необходимых капитальных вложений, открытия финансирования строительства, оценки эффективности проектных решений.

Таблица 3.20. Образец объектного сметного расчета
Образец № 3

Система выпуска сметной документации АО
Copyright InfoStroy Ltd.

ОБЪЕКТНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № 02-01

на строительство четырнадцатиэтажного жилого дома со встроенными помещениями

Сметная стоимость 161075, 10 тыс. руб.

Средства на оплату труда 17549,98 тыс. руб.

Смета составлена в ценах по состоянию на 01.10..2007 г. тыс., руб.

№ п/п	Номера сметных расчетов (смет)	Наименование работ и затрат	Сметная стоимость				Средства на оплату труда	Показатель единичной стоимости	
			строительных работ	монтажных работ	оборудования мебели, инвентаря	прочих затрат			всего
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
А. ЖИЛАЯ ЧАСТЬ (общая площадь 7309 м ²)									
1	01-01	Общестроительные работы	124540,5				124540,5	12959,06	17,04
2	01-02	Водопровод, водоотведение	6953,23	5,25	100,40		7058,88	755,40	0,97
3	01-03	Водомерный узел	81,34	2,61	67,56		151,51	8,13	0,02
4	01-04	Отопление	4804,29				4 804,29	531,64	0,66
5	01-05	Вентиляция	810,19				810,19	97,64	0,11
6	01-06	Электрооборудование		7147,5	1033,27		8180,79	1245,02	1,12
7	01-07	Диспетчеризация инженерного оборудования		51,18	14,61		65,79	12,23	0,01
8	01-08	Автоматизация противопожарной защиты		796,12	1307,79		2103,91	168,15	0,29
9	01-09	Комплексы связи		505,06			505,06	101,74	0,07
10	01-10	Телевидение		247,41	10,79		258,20	155,99	0,04
11	01-11	ПЗУ		151,17	58,33		209,50	70,51	0,03
12	01-12	Лифты		1088,4	4230,62		5319,05	665,90	0,73
13	01-13	Подкрановые пути	237,10				237,10	65,11	0,03
Итого: А. ЖИЛАЯ ЧАСТЬ			137426,6	9994,7	6823,37		154244,8	16836,52	21,1

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
			Б. ОФИС (полезная площадь 205 м²)							
14	01-14	Общестроительные работы	5205,17				5205,17	490,99	25,39	
15	01-15	Водопровод, водоотведение	141,70				141,70	16,26	0,69	
16	01-16	Водомерный узел	38,06				38,06	2,73	0,19	
17	01-17	Отопление	111,50				111,50	12,23	0,54	
18	01-18	Вентиляция	659,94				659,94	46,12	3,22	
19	01-19	Автоматизация вентсистем		88,82	90,79		179,61	25,76	0,88	
20	01-20	Электроосвещение		401,67			401,67	81,38	1,96	
21	01-21	Комплексы связи		15,22	18,56		33,78	4,10	0,16	
22	01-22	Телевидение		52,86			52,86	32,52	0,26	
23	01-23	Подкрановые пути	6,04				6,04	1,37	0,03	
	Итого: Б. ОФИС		6162,41	558,57	109,35		6830,33	713,46	33,31	
	ВСЕГО по зданию, жилая часть и офис		143589,1	10553,1	6932,72		161075,1			
	Средства на оплату труда						17549,98			

Составил инженер-сметчик _____ В. В. Петров

Проверил начальник отдела _____ И. И. Соколов

В сводный сметный расчет включаются отдельными строками данные по всем объектным сметам без сумм на покрытие лимитированных затрат и расчетов на отдельные виды затрат (в целях исключения двойного их учета).

Сводный сметный расчет на строительство составляется в текущем уровне цен по образцу № 1 приложения № 2 МДС 81-35.2004. Решение об учитываемом в сводном сметном расчете уровне цен принимается заказчиком в задании на проектирование.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» в сводных сметных расчетах стоимости производственного и жилищно-гражданского строительства средства распределяются по следующим главам.

1. Подготовка территории строительства.
2. Основные объекты строительства.
3. Объекты подсобного и обслуживающего назначения.
4. Объекты энергетического хозяйства.
5. Объекты транспортного хозяйства и связи.
6. Наружные сети и сооружения водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения.
7. Благоустройство и озеленение территории.
8. Временные здания и сооружения.
9. Прочие работы и затраты.
10. Содержание службы заказчика. Строительный контроль.
11. Проектные и изыскательские работы.

Основной является глава 2, которая включает итоги по всем объектным сметам основных объектов строительства.

Для отдельных отраслей промышленности и видов строительства наименования и номенклатура глав сводного сметного расчета могут быть изменены. Например, для объектов автодорожного и железнодорожного строительства структура сводного сметного расчета следующая.

1. Подготовка территории строительства.
2. Земляное полотно.
3. Дорожная одежда.
4. Искусственные сооружения.
5. Пересечения и примыкания.
6. Дорожные устройства и обстановка дороги.
7. Дорожная и автотранспортная служба.
8. Подъезды к дороге.
9. Временные здания и сооружения.
10. Прочие работы и затраты.
11. Выполнение функций заказчика и надзор за строительными работами.
12. Проектные и изыскательские работы.

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

1. Подготовка площадок (территории) капитального ремонта.
2. Основные объекты.
3. Объекты подсобного и обслуживающего назначения.
4. Наружные сети и сооружения водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и газоснабжения.
5. Благоустройство и озеленение территории.
6. Временные здания и сооружения.
7. Прочие работы и затраты.
8. Технический надзор.
9. Проектные и изыскательские работы.

В случае отсутствия объектов, работ и затрат, предусматриваемых соответствующей главой ССР, эта глава пропускается без изменения номеров последующих глав.

К ССР, представляемому на утверждение в составе проекта, составляется **пояснительная записка**, в которой, в частности, приводятся:

- а) сведения о месте расположения объекта капитального строительства;
- б) перечень сборников и каталогов сметных нормативов, принятых для составления сметной документации на строительство;
- в) наименование подрядной организации (при наличии);
- г) обоснование особенностей определения сметной стоимости строительных работ для объекта капитального строительства;
- д) другие сведения о порядке определения сметной стоимости строительства объекта капитального строительства, характерные для него.

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

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

За итогом сводного ССР указываются:

- ◆ возвратные суммы (определяются расчетами или по норме в процентах от стоимости по главе 8) и выносятся в заголовок;
- ◆ суммы налога на добавленную стоимость (НДС) в графы 4–8 под наименованием «Затраты, связанные с уплатой налога на добавленную стоимость (НДС)».

Рассмотрим кратко содержание глав ССР.

В главе 1 «Подготовка территории строительства» предусматриваются средства на работы и затраты по двум разделам.

1. Оформление земельного участка и разбивочные работы.
2. Освоение территории строительства.

В состав прочих работ и затрат внесены две новые статьи затрат (раздел 1):

- ◆ затраты по разминированию территории строительства в районах бывших боевых действий;

- ◆ затраты, связанные с выполнением археологических раскопок в пределах строительной площадки.

Все статьи затрат по главе 1 определяются на основе соответствующих сметных расчетов.

Стоимость работ, рассматривающихся в главе 1, определяется на основе проектных объемов и действующих расценок и включается в графы 4, 7 и 8 образца № 1.

В главу 2 «Основные объекты строительства» включается стоимость зданий, сооружений, цехов и установок основного производственного назначения.

В главах 3–7 приводится стоимость объектов, перечень которых соответствует наименованиям глав.

В главу 8 «Временные здания и сооружения» включаются сведения о средствах на возведение и разборку временных (титульных) зданий и сооружений.

Глава 9 «Прочие работы и затраты». В приложении 8 МДС 81-35.2004 дан подробный перечень основных видов прочих работ и затрат, включаемых в сводный сметный расчет стоимости строительства в составе глав 1, 9, 10 и 12 с распределением сумм по графам 4, 5, 7 и 8. Основная часть стоимости прочих работ и затрат включается в графу 7 (прочие затраты).

Методика МДС 81-35.2004 внесла существенные изменения в сторону сокращения статей затрат с 20 до 15 видов. В составе главы 9 не стало отчислений в фонд НИОКР, оплаты услуг РЦЦС, средств на разработку новой нормативной базы ценообразования в строительстве и т. д. (всего девять статей затрат). Вместе с тем включены две новые статьи затрат (9.13 и 9.14):

- ◆ затраты на проведение специальных мероприятий по обеспечению нормальных условий труда (борьба с радиоактивностью, силикозом, малярией, энцефалитным клещом, гнусом и др.);
- ◆ затраты по содержанию горноспасательной службы.

Глава 9 заканчивается затратами на проведение пусконаладочных работ «входную». Лимит средств на эти работы предусматривается проектной организацией в размере, согласованном с заказчиком (инвестором) по данным объектов-аналогов.

Расчеты за пусконаладочные работы осуществляются на основании локальной сметы по образцу № 1пн, которая по поручению заказчика может быть составлена как проектной, так и пусконаладочной организацией. Затраты на составление сметной документации финансируются за счет основной деятельности эксплуатирующей организации.

Сметная стоимость пусконаладочных работ может быть рассчитана:

- ◆ ресурсным методом — на основе ГЭСНп-2001 и текущих цен на ресурсы;
- ◆ базисно-индексным методом — на основе единичных расценок (ФЕРп-2001, ТЕРп-2001) с использованием текущих и прогнозных индексов по отношению к затратам, исчисленным в базисном уровне цен по состоянию на 01.01.2000 г.

Все статьи затрат главы 9, как правило, определяются расчетным путем.

Содержание службы заказчика. Строительный контроль (глава 10) определяется по нормативам, установленным Постановлением Госстроя РФ от 13.02.2003 г. № 17. Затраты включаются в графы 7 и 8.

В главу 11 «Подготовка эксплуатационных кадров для строящегося объекта капитального строительства» включаются (графы 7 и 8) средства на подготовку эксплуатационных кадров для вновь строящихся и реконструируемых предприятий. Определяются соответствующими расчетами.

В составе главы 12 «Проектные и изыскательские работы» также произошли некоторые изменения. Например, в главу включены средства, связанные с испытанием свай, проводимым подрядной организацией в период разработки проектной документации по техническому заданию заказчика строительства. Эти средства включаются в графы 4 и 8 сводного сметного расчета на строительство.

За итогом вышперечисленных глав, в конце сводного сметного расчета приводятся возвратные суммы и затраты, связанные с уплатой НДС (графы 4–8).

Сводный сметный расчет стоимости строительства, как правило, составляется в текущем уровне цен или в базисных ценах на 01.01.2000 г. Решение о выборе уровня цен в сводной смете принимает заказчик.

В состав сметной документации входит также «Сводка затрат» — документ, определяющий стоимость строительства крупных предприятий с указанием стоимости объектов производственного и жилищно-гражданского назначения (образец № 2).

Одновременно со сметной документацией могут разрабатываться ведомость сметной стоимости строительства объектов, входящих в пусковой комплекс (образец № 6), и ведомость сметной стоимости объектов и работ по охране окружающей среды (образец № 7).

Для определения сметной стоимости строительства предприятий, зданий и сооружений рекомендуется оформлять следующую сметную документацию:

- 1) в составе проектной документации: сводку затрат (при необходимости); сводный сметный расчет стоимости строительства (капитального ремонта); объектные и локальные сметные расчеты; сметные расчеты на отдельные виды затрат;
- 2) в составе рабочей документации (РД): объектные и локальные сметы.

Пример сводного сметного расчета стоимости строительства приведен в табл. 3.21.

3.10. Сметные расчеты на строительные работы по укрупненным нормативам

С вводом в действие сметно-нормативной базы 2001 года обновлен ряд сборников укрупненных нормативов, традиционно применявшихся в сметном ценообразовании, а также разработаны новые сборники. К ним относятся:

- ◆ Территориальные укрупненные расценки на конструкции и виды работ жилищно-гражданского строительства (УР-2001 СПб.), 2003.
- ◆ Прейскурант на наружные сети водопровода и канализации (ПР-2001 СПб.), 2004.
- ◆ Укрупненные показатели базисной стоимости на виды работ (УПБС ВР).
- ◆ Укрупненные показатели базисной стоимости строительства по объектам-аналогам (УПБС-2001 СПб.), 2007.