
Смета, сметная стоимость, сметный расчет

Как показывает практика, начиная строительство, не каждый в состоянии представить себе стоимость и объем предстоящих работ в целом и каждого их этапа в отдельности.

Так, для возведения загородного дома необходимо порядка 300 наименований строительной продукции, а основными этапами работ, как правило, являются закладка фундамента, возведение стен, установка перекрытий, кровли, наружная и внутренняя отделка и т. д.

Чтобы ясно понять, во сколько обойдутся строительные работы и материалы на каждом этапе, и составляется смета. Нелишней она будет и при проведении ремонта любой сложности, будь то перепланировка квартиры с целью превращения жизненного пространства в роскошные апартаменты или простой ремонт ванной комнаты.

Естественно, предстоящий ремонт должен быть тщательно, вплоть до мельчайших деталей, продуман — это единственное, что может предшествовать составлению сметы.

Какие же требования нужно предъявлять к сметной документации и чем следует руководствоваться при самостоятельном составлении сметы?

Смета должна быть составлена таким образом, чтобы ее могли понять не только строители, но и вы сами. Еще один важный момент: смета должна быть как можно более подробной и содержать информацию о количестве и стоимости стройматериалов, об объемах работ на данном этапе и о расценках, устанавливаемых бригадой строителей. В смете должен быть отражен каждый этап строительства — это увеличит эффективность документа.

Грамотно составленная смета строительно-монтажных и ремонтных работ позволит достоверно оценить ваши возможности как инвестора и разумно провести переговоры с представителями организации-подрядчика. На основании сметы можно спланировать и организовать строительные работы на каждом этапе, проанализировать соответствующие затраты, обозначить периодичность денежных расчетов с исполнителем.

Таким образом, при помощи сметы заказчик определяет плановую величину расходов на каждом этапе производства строительных работ, то есть сметную стоимость строительства.

Сметный документ, который не включает детального описания каждого этапа строительства, именуется сметным расчетом. Такой подход к составлению сметной документации взят на вооружение подрядчиками, ведь, как правило, заказчика интересует лишь конечный результат. К сожалению, именно в подобных ситуациях нередки случаи мошенничества.

Часто бывает, что по прошествии некоторого времени подрядчик требует пересмотра составленного ранее и согласованного с заказчиком сметного расчета, особенно если сроки исполнения работ продолжительны — полгода или год. Подрядчик мотивирует это тем, что с течением времени дорожают материалы, работа и т. д. В подобных обстоятельствах заказчик не застрахован от дополнительных капиталовложений и конечная стоимость постройки может оказаться намного выше запланированной.

Уберечься от лишних затрат можно, предварительно согласовав с исполнителем фиксированную цену (без возможности ее увеличения). Сметная стоимость в таком случае называется твердой. В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации твердая цена, зафиксированная в договоре подряда, не подлежит изменению при отсутствии согласия сторон. Если в договоре не предусмотрено иное, то согласованная цена работ является твердой (п. 4 ст. 709 ГК РФ).

Смета может быть и приблизительной. В таком случае организация-исполнитель может потребовать ее пересмотра, своевременно уведомив об этом организацию-заказчика. Причем если заказчик отказывается увеличить сумму расходов по приблизительной смете, то подрядчик имеет право отказаться от выполнения договора.

Из сказанного понятно, что договор подряда необходим как гарантия выполнения работ за определенную плату и в оговоренные сроки. В договоре следует также указать штрафные санкции за невыполнение его условий. Обычно договор подряда содержит информацию об общей стоимости строительных работ, и поэтому во избежание неожиданностей обратите внимание на то, включен ли налог на добавленную стоимость в эту сумму.

Виды смет и методы расчета сметной стоимости

При возведении крупных объектов или комплекса объектов определить общую сметную стоимость всех работ бывает невозможно. Крупномасштабное строительство может продолжаться годами, а с течением времени растут цены на сырье, материалы, инструмент, оборудование, трудовые ресурсы и т. д. Кроме того, не стоит отмечать возможность возникновения форс-мажорных обстоятельств. Таким образом, пока объемы работ, а следовательно, и размеры затрат еще окончательно не определены, в ходе строительства целесообразно составлять локальные сметные расчеты.

Локальная смета составляется, как правило, для отдельного этапа строительства или объекта и содержит информацию о стоимости проведения строительных работ на конкретном участке. В основу локальной сметы закладываются объемы, определенные в рабочей документации или рабочих чертежах.

На основании локальных сметных расчетов впоследствии составляются объектные сметные расчеты, а те, в свою очередь, объединяются в сводные сметные расчеты.

Сводный сметный расчет должен содержать детализированное описание каждого этапа строительства, обобщать документацию по каждому объекту строительства.

Кроме разделения всех смет на локальные, объектные и сводные, их можно также классифицировать по видам выполняемых работ. Так, бывают сметы:

- на выполнение строительно-монтажных работ;
- ремонтных работ;
- отделочных работ и т. д.

Существует четыре метода расчета сметной стоимости:

- ресурсный;
- ресурсно-индексный;
- базисно-индексный;
- базисно-компенсационный.

Наиболее распространен ресурсный метод, при котором сметная стоимость рассчитывается исходя из текущих реальных цен и тарифов элементов затрат, необходимых для выполнения работ. Расчет выполняется на основании таких данных, как:

- потребность в материалах, выраженная в натуральных измерителях;
- время эксплуатации строительных машин;
- трудовые затраты рабочих;
- расход используемых на технологические цели энергоносителей и т. д.

Этот метод впоследствии позволяет весьма точно пересчитывать сметную стоимость в текущие цены. Необходимо, однако, отметить, что бюджетными организациями ресурсный метод используется редко, поскольку обосновать текущую стоимость составляющих сметного расчета довольно непросто, да и сам метод слишком трудоемок. Для коммерческого же строительства он незаменим.

Суть ресурсно-индексного метода заключается в том, что при выполнении расчетов ресурсный метод сочетается с системой индексов. Вводятся понятия базовых цен (цены на 1 января 1991 года) и индексов (отношение текущих цен к базовым).

Базисно-индексный метод основан на применении системы текущих и прогнозных индексов по отношению к стоимости, которая была определена на базисном уровне цен.

При базисно-компенсационном методе стоимость строительства определяется исходя из базисной стоимости с учетом прогнозируемого изменения цен и в случае необходимости корректируется прямо в процессе строительства.

Для расчета стоимости строительно-монтажных работ часто используют смешанный метод, включающий элементы базисно-индексного и ресурсного методов. Стоимость строительных материалов рассчитывается по текущим тарифам, а заработная плата рабочих и стоимость эксплуатации машин — по нормативам с последующим пересчетом в текущие цены.

Справочники Государственных элементных сметных норм, используемые для составления смет

Как уже стало понятно читателю, при любом более или менее серьезном строительстве в смете учитывается множество факторов: различные работы (строительные, вспомогательные, отделочные и т. д.), используемые материалы, эксплуатация машин и оборудования, заработная плата, налоги и т. д. Каждая позиция сметы имеет свою стоимость. Основой для определения сметной стоимости служат сметные нормативы.

В большинстве случаев понятие «сметные нормативы» определяется как комплекс сметных норм, расценок и цен, объединенных в отдельные тематические сборники. Такие сборники, включающие в себя основные правила и положения, служат официальным обоснованием для определения сметной стоимости строительных работ, то есть для составления строительной сметы.

Сметная норма в общем случае представляет собой совокупность всех ресурсов (время эксплуатации машин и механизмов, трудовые затраты занятых на строительстве работников, потребность в материалах и т. д.), необходимых для выполнения одной единицы работ. Для каждого вида работ применяется своя единица измерения, например один кубический метр кладки кирпича, один квадратный метр окрашенной поверхности, один метр проложенной электропроводки и т. д. Так, на один квадратный метр окрашенной поверхности сметной нормой предусмотрено строго определенное количество краски.

Основная задача сметных норм — определить минимальное количество ресурсов, достаточное для выполнения соответствующих работ, с тем чтобы затем рассчитать стоимостные показатели.

Законодательно утвержденные сметные нормы и расценки предусматривают выполнение строительных работ в стандартных условиях (погодных, природных, пространственных и др.). Если выполнение работ предполагается в условиях, отличающихся от стандартных (например, производство высотных работ; работа в условиях стесненности, загазованности, Крайнего Севера и т. п.), то к сметным нормам и расценкам следует применять специальные законодательно утвержденные коэффициенты, которые приведены в общих приложениях к сборникам расценок и нормативов.

Понятие «стандартные условия» в законодательстве не определено, однако оговорены все нестандартные условия. Если выполнение работ не подпадает ни под одно из них, то считается, что работы будут производиться в обычных условиях, поэтому применение коэффициентов в данном случае недопустимо.

Сметные нормативы разрабатываются отдельно для каждого вида работ: строительных и специальных строительных; ремонтно-строительных; монтажных; пусконаладочных.

Все сметные нормативы, используемые в Российской Федерации, можно разделить на следующие виды.

- ❑ Государственные (федеральные) сметные нормативы и расценки, которые собраны в справочниках Государственных сметных норм (ГСН), Государственных элементарных сметных норм (ГЭСН) и Федеральных единичных расценок (ФЕР). Данные нормативы официально вводятся в действие Госстроем России, используются во всех отраслях и обязательны к применению при строительстве или ремонте объектов за счет госбюджета страны. ФЕР предназначены для определения стоимости работ в базовом регионе страны — Московской области.
- ❑ Производственно-отраслевые сметные нормативы (ПОСН), характерной особенностью которых является их применение при строительстве, проводимом в рамках какой-либо специализированной отрасли. Отраслевые и ведомственные сметные нормативы и расценки вводятся в действие соответствующими министерствами либо иными уполномоченными на это органами или корпорациями. Например, сметные нормативы для железнодорожного строительства могут заверяться ОАО «Российские железные дороги», для энергетического строительства — РАО «ЕЭС России» и т. д.
- ❑ Территориальные единичные расценки (ТЕР) вводятся в действие местными органами управления для строительства, осуществляющегося на подконтрольной этим органам власти территории. Территориальные сметные нормативы и расценки обязательны к применению при строительстве объектов за счет средств местного бюджета. В то же время их можно применять для строительных или ремонтных работ, выполняемых на территории местного органа управления, независимо от формы собственности организации, выполняющей данные работы, а также от ее ведомственной принадлежности и источников финансирования этих работ. Структура территориальных сметных нормативов обычно совпадает со структурой ФЕР.
- ❑ Фирменные и индивидуальные сметные нормативы составляются для отдельно взятых организаций и учитывают специфику и реальные условия проведения строительных работ. Чаще всего эти сметные нормы и расценки базируются на государственных (федеральных), отраслевых или территориальных нормативах и расценках. Организация-подрядчик вправе самостоятельно разработать индивидуальные нормативы и расценки и согласовать их с организацией-заказчиком

в составе проектной или нормативно-сметной документации. Если индивидуальные или фирменные сметные нормативы и расценки применяются для определения стоимости строительства, осуществляемого за счет федерального или местного бюджета, рекомендуется согласовать их с государственным органом, курирующим вопросы строительства (как правило, это федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству). При использовании фирменных (индивидуальных) сметных норм и расценок не разрешается начислять на них повышающие коэффициенты к нормам трудовых затрат, заработной плате рабочих, нормам времени и затратам на эксплуатацию машин и механизмов (с учетом трудовых затрат и заработной платы рабочих, занятых обслуживанием этих машин и механизмов).

Все перечисленные сметные нормативы и расценки образуют в комплексе единую систему ценообразования и сметного нормирования в строительстве, применяемую на территории Российской Федерации.

Информация о законодательно утвержденных сметных нормативах и расценках собрана в справочнике ГЭСН. Государственные элементные сметные нормы предназначены для определения количества и стоимости материально-технических и трудовых ресурсов, необходимых для выполнения работ, а также для определения состава этих ресурсов.

В связи с тем что экономическая ситуация в стране может изменяться (имеются в виду инфляция, деноминация, дефолт и др.), справочники ГЭСН периодически также дорабатываются с учетом текущих реалий. На данный момент актуальны справочники ГЭСН-2001, то есть вышедшие в 2001 году. Они отражают сложившийся к тому времени среднеотраслевой уровень строительного производства и технологий, перечень используемых при проведении работ машин и механизмов, уровень производительности труда, номенклатуру и стоимость применяемых материальных ресурсов.

Сборники ГЭСН могут использоваться подрядчиками и заказчиками строительных работ независимо от их ведомственной принадлежности. Однако эти нормы не распространяются на те виды работ, здания и конструкции, к которым предъявляются повышенные требования по качеству, прочности, капитальности, классу точности и иным параметрам. К числу таких зданий и конструкций относятся, например, объекты военно-промышленного комплекса, объекты медицинского или стратегического назначения и др. Кроме того, сборники ГЭСН не применяются при работах, выполняемых в горной местности (считается, что работы выполняются в горной местности, если высота составляет более 3500 м над уровнем моря). В подобных случаях разрабатываются индивидуальные элементные сметные нормы или применяются специальные поправочные коэффициенты, учитывающие особенности выполнения данных работ.

Справочник ГЭСН состоит из следующих основных элементов: технической части; вводных указаний к разделам; таблиц сметных норм; приложений.

В технической части справочника содержатся указания о порядке применения сборника, коэффициенты к сметным нормам, учитывающие конкретные условия выполнения работ, и правила исчисления объемов работ.

Таблицы сборников ГЭСН включают в себя следующие данные:

- ❑ трудовые затраты рабочих, привлеченных к выполнению работ, выраженные в человеко-часах;
- ❑ трудовые затраты машинистов, выраженные в человеко-часах;
- ❑ средний разряд работы или бригады (звена) рабочих;
- ❑ состав и время эксплуатации специальных машин и механизмов, выраженные в машино-часах;
- ❑ список материалов, инструментов, конструкций, необходимых для выполнения данных работ, с указанием расхода по каждой позиции списка, выраженного в натуральных единицах измерения (штуках, литрах, комплектах и т. д.).

При перечислении машин, механизмов, специальных приспособлений и т. п., необходимых для выполнения работ, как правило, не указываются марки, а только приводятся общее название и основные технические характеристики, например «Автомобили бортовые грузоподъемностью до 5 т» или «Подъемники мачтовые строительные до 0,5 т». Список используемых машин и механизмов уточняется в проектной документации, но изменение норм машино-времени при этом не допускается.

Этапы составления и элементы сметного расчета

Основными этапами составления сметного расчета являются:

- ❑ анализ проекта, предоставленного заказчиком, выдвижение предложений по усовершенствованию проекта, оценка трудоемкости предстоящих работ и возможностей подрядчика;
- ❑ составление перечня выполняемых работ, графика проведения каждого этапа строительства;
- ❑ расчет объемов и стоимости проведения работ на каждой стадии проекта;
- ❑ составление максимально полного перечня строительных материалов (с указанием торговой марки, необходимого количества с учетом норм расхода, стоимости на текущий момент, видов работ, в которых данный материал будет использоваться);
- ❑ составление перечня непредвиденных работ и расходов, которые могут возникнуть по ходу строительства.