

# **ОСНОВЫ ценообразования и сметного дела в строительстве**

(Часть 1 Особенности ценообразования в современных условиях)

## Введение

# Цена как основная категория рынка

*Цена как экономическая категория является регулятором производства и потребления через обеспечение двусторонней экономической информации как о затратах так и о спросе рынка*

# §1. Основные функции цены

## Учетная функция цены

Отражает необходимые затраты труда на выпуск и реализацию продукции. Средство исчисления стоимостных показателей.

## Распределительная ф-ция

Государство (включение налогов в себестоимость) : перераспределяет национальный доход между: отраслями, гос. и др. секторами, регионами.

## Баланс спроса предложения

Через цены СВЯЗЬ: производство ↔ потребление, предложение ↔ спрос.

## Стимулирующая

Цена (при определенных условиях) может: стимулировать ускорение научно-технического прогресса, улучшение качества продукции, увеличение выпуска и спроса на нее.

## §2. Классификация цен

**2.1. По  
характеру  
обслуживаемого  
оборота**

**2.2. В  
зависимости от  
сферы  
регулирования**

**2.3. По времени  
действия**

## 2.1. По характеру обслуживаемого оборота

1) *Оптовые* цены по которым предприятия реализуют произведенную продукцию другим предприятиям и сбытовым организациям

2) *Закупочные* цены, по которым производители реализуют ее фирмам, предприятиям для дальнейшей переработки

3) *Розничные* цены, по которым торговые организации реализуют продукцию населению, предприятиям, организациям

4) *Тарифы* на платные услуги населению

6) *Тарифы* грузового и пассажирского транспорта

5) *Цены, обслуживающие внешнеторговый оборот*

7) *Цены на строительную продукцию:*

- *сметная стоимость,*
- *усредненная сметная стоимость,*
- *договорные цены.*

## 2.2. В зависимости от сферы регулирования

1) Свободные цены, которые устанавливаются производителями продукции и услуг на основе спроса и предложения.

Продавец и покупатель не связаны обязательствами.

2) Договорно-контрактные цены, которые устанавливаются по соглашению сторон.

Продавец и покупатель, заключая договор-контракт, принимают на себя определенные обязательства.

3) Регулируемые цены- устанавливаются под контролем государства или отдельных субъектов.

Различают прямые и косвенные методы регулирования:

- **прямое**- установление фиксированных, предельных цен, надбавок.
- **косвенное**- через изменение налогов процентных ставок

## 2.3. По времени действия

**Твердые** (постоянные), которые не меняются в течение всего срока действия контракта.

**Текущие**, меняющиеся в рамках одного контракта и отражающие изменение ситуации на рынке

**Сезонные**, действующие в пределах определенного периода времени

**Скользящие**, устанавливаемые на изделия с длительным сроком изготовления

## 2.4. Сложность проблемы ценообразования

=> **Не** только в большом количестве ценообразующих факторов

⇒ **В том**, что влияние многих из них может быть формализовано с большой степенью неопределенности.



При установлении цены на продукцию большую роль играет:  
-интуиция специалистов,  
-знания ими специфики сегмента рынка.



Приобретается в результате  
многолетнего опыта



# §3. Выбор метода ценообразования

Метод выбирается, исходя из:

Содержа  
ния  
ценовой  
политики

Уровня  
конкуренц  
ии

Специфи  
ки  
технич  
экономич  
еских  
парамет  
ров  
товара

# Основные экономические понятия

- **Выручка** – все средства, получаемые физ. или юр. лицом за товары или услуги, без учёта расходов на их приобретение.
- **Прибыль** – это разница между выручкой предприятия и затратами на её получение.
- **Издержки** — выраженные в ценностных, денежных измерителях текущие затраты на производство продукции (себестоимость, включая амортизацию основного капитала).
- **Нормативная рентабельность** - степень эффективности использования денежных ресурсов.
- **Норма прибыли на капитал** - среднегодовые % поступления, получаемые в результате использования капитала его собственником.
- **Кривая спроса** — это график, иллюстрирующий связь между ценой и количеством потребителей, желающих купить товар или услугу по данной цене.

### ***3.1. Метод «текущие издержки ⇔ прибыль»***

Цена определяется по формуле:

$$Ц = С \times (1 + R/100), \text{ где}$$

- $C$  – удельные текущие издержки, связанные с производством и реализацией продукции (руб./шт.);
- $R$  – нормативная рентабельность (%).

### ***3.2. Метод целевой прибыли***

$$Ц = С + E_{\text{д.н.}} \times K_{\text{уд}}, \text{ где}$$

- $C$  – удельные текущие издержки, связанные с производством и реализацией товара (руб./шт.);
- $E_{\text{д.н.}}$  – норма прибыли на капитал;
- $K_{\text{уд}}$  – удельные инвестиции в основной и оборотный капитал, обусловленные производством и реализацией товара (руб./шт.).

### ***3.3. Метод установления цены с учетом спроса***

Базируется на анализе кривой спроса на выпускаемую продукцию.

- В зависимости от характера ценовой политики фирмы-производителя выделяют 3 модификации метода, по которым при установлении цены производитель (продавец) стремится:

1)	Максимизировать величину прибыли.
2)	Сохранить стабильность объема производства.
3)	К увеличению доли рынка.

### ***3.4. Метод среднеотраслевых цен.***

### ***3.5. На основании ощущаемой ценности товара.***

### ***3.6. Установление цены на конкурсной основе.***

### ***3.7. На основании сметы затрат.***

### *3.8. Цена государственного заказа (поставки для государственных нужд)*

- Если источник финансирования – Федеральный бюджет.



- Цены на строительную продукцию формируются на основании правил, рекомендованных системой ценообразования и сметного нормирования (СЦиСН)

(Является единой для участников строительного рынка независимо от формы собственности).



- Федеральный центр ценообразования в строительстве и промышленности строительных материалов.

# §4. Сметная стоимость как цена строительной продукции

Сметная стоимость - сумма денежных средств, необходимых для осуществления строительства в соответствии с проектными материалами.

Сметная стоимость - основа для:



Определения размера капитальных вложений

Финансирования строительства

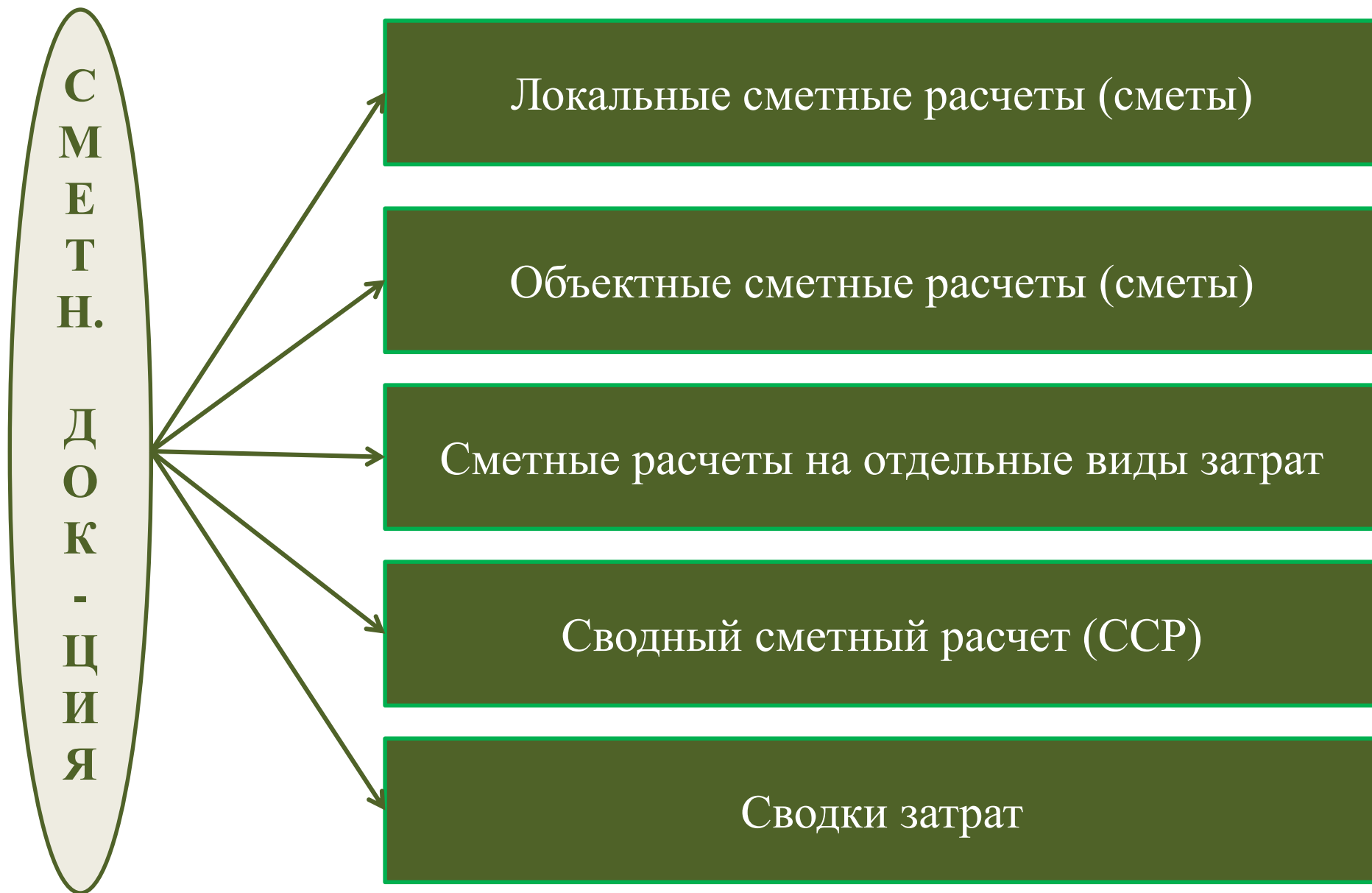
Формирования договорных цен на строительную продукцию

Расчетов за выполненные подрядные (СМР) и др. работы

Оплаты расходов по закупке и доставке оборудования на объект

Возмещения др. затрат сводного сметного расчета

## 4.1. Состав сметной документации



# Основные (локальные, объектные, ССР)

**Локальные сметы** это *первичные сметные документы*:

- состояются на *отдельные виды работ*,
- основа - объемы, *определившееся* при разработке РД,
- или *уточняются* в процессе строительства (когда объемы, характер и методы выполнения работ не м. б. достаточно точно определены при проектировании).

**Объектные сметы** (на объект в целом):

- *объединяют* в своем составе данные из *локальных смет*,
- на их основе формируются договорные *цены* на объекты.
- *подлежат уточнению*, как правило, на основе РД.

**Сводный сметный расчет** *составляется* на основе:

- *объектных смет*,
- сметных расчетов на *отдельные виды затрат*.



# §5. Трехуровневая система определения стоимости строительства

Первый уровень – Минстрой России  
(Федеральный центр ценообразования в  
строительстве и промышленности  
строительных материалов)

Второй уровень – региональные центры по  
ценообразованию в строительстве (РЦЦС)

Третий уровень – подрядные торги

## 5.1. Регулирование основывается на принципах:

- *Уровень цен зависит от текущей экономической конъюнктуры региона и источника финансирования.*
- *Цена формируется на конкретный момент инвестиционного цикла (проектирования, заключения договора, строительства, ввода).*
- *Инвестором формируются одни и те же группы сметных затрат.*
- *Затраты подрядчика формируются в процессе строительства в объёме договорных цен на СМР и на монтаж оборудования.*
- *Методы формирования сметных цен инвестором и подрядчиком, не должны противоречить принципам ценообразования в отрасли.*
- *Формирование сметных цен выполняется через объёмы СМР или ресурсов в уровнях сложившихся сметных цен на них.*
- *Государство регулирует часть оптовых цен на ресурсы (например, норму сметной заработной платы).*

# Сметно-нормативная база для определения сметной стоимости строительной продукции

Сметно-нормативная (нормативно-информационная) база формирования цен на строительную продукцию:

- *Определяется инвестором и подрядчиком*;
- *Фиксируется в контракте (договоре).*

*Базы, предлагаемые Минстроем России к использованию:*

- *Носят рекомендательный характер*;
- *Не являются обязательными к применению участниками договора.*

## 5.2. РЦЦС

- РЦЦС в соответствии со своими функциями (на основании разработок Минстроя России):

- *разрабатывают региональные базисные расценки,*
- *формируют региональные оптовые цены\** на строительные материалы, конструкции и продукцию по видам строительства.

*\*В текущем уровне цен, в индексе изменения оптовых цен.*

**Экономически важно!** *Рассчитанные РЦЦС региональные цены выступают в качестве ограничения для пользователей – инвесторов и подрядчиков региона.*

## 5.3. Подрядные торги

- *Основной экономический метод оптимизации договорной цены на строительную продукцию.*
- *Достигается путем соревновательного представления оферт.*
- *Оферта конкретного участника конкретных торгов выражает конкретные стоимостные намерения подрядчика.*

# §6 Особенности сметных цен

на строительную продукцию

1.	<i>Формируются <u>на каждое</u> (конкретное) здание и сооружение;</i>
2.	<i>Учитываются <u>затраты за весь инвестиционный цикл</u>;</i>
3.	<i>Формируется <u>несколько цен</u>, в т. ч. две обязательные – <u>до начала</u> и на <u>момент окончания</u> строительства;</i>
4.	<i>Обязательные <u>группы</u> сметных затрат в составе цен регламентированы <u>строительными нормами</u>;</i>
5.	<i>Цена, сформированная <u>на момент окончания</u> строительства - база <u>расчётов</u> по налогообложению, арендной плате, себестоимости продукции, страхованию и др.;</i>
6.	<i>Трудоёмкий, дорогостоящий и длительный процесс, требующий использования труда <u>высококвалифицированных специалистов</u>.</i>

# §7. Состав основных затрат сметной стоимости строительства

Приобретение или аренду земельного участка

Возмещение убытков владельцам и пользователям земли

Оплата работ по отводу земельных участков

Разбивка основных осей зданий и сооружений, перенос их в натуру

Получение архитектурно-планировочного задания

Проектирование

Содержание технического заказчика (дирекции строительства )

На подготовку эксплуатационных кадров и др. затраты

Сметная стоимость СМР

Затраты на инфраструктуру подрядчика

Средства на оплату НДС

# §8 Два уровня цен

**В сметной документации допускается указывать стоимость работ в двух уровнях цен:**

- - **В базисном уровне**, определяемом на основе действующих сметных *норм и цен 2001 года* (в исключительных случаях - цен 1984 года);
- - **В текущем уровне**, определяемом на основе *цен, сложившихся ко времени составления сметной документации или цен полученных путем пересчета базисных в текущий уровень.*

# Группы методов определения сметных затрат

**1. Группа  
компенсационно-  
индексных  
методов**

**2. Группа  
объёмных и  
ресурсных  
методов**



# 1. Перевод базисных в текущий уровень цен компенсационно-индексными методами



# Базисно-индексный метод расчета стоимости строительства

Основан на *определении* стоимости работ в базисном уровне цен и *пересчета* в текущий (прогнозный) уровень цен с использованием системы текущих (прогнозных) индексов.

Могут применяться индексы:

К *статьям прямых затрат*  
(на комплекс или по видам СМР);

К *итогам прямых затрат* или *полной сметной стоимости*  
(по видам СМР, а также по отраслям народного хозяйства).

*Применяют федеральные единичные расценки (ФЕР<sub>2001</sub>).*

Для привязки единичных расценок к местным условиям строительства по различным регионам *допускается* разработка и применение территориальных единичных расценок (ТЕР<sub>2001</sub>)

## 2. Ресурсный и объёмные методы

### *Принципы методов:*

- Сметные затраты формируются в *один этап*.
  - Сразу в *текущем уровне* сметных цен.
- На момент формирования сметных затрат должны быть разработаны нормы пользователя
- Нормы сметной стоимости ресурсов и *расценки*.



# **ОСНОВЫ ценообразования и сметного дела в строительстве**

**(Часть 2 Состав сметной стоимости СМР)**

# §9 Сметная стоимость строительных и монтажных работ ( $C_{смп}$ )

$$C_{смп} = ПЗ + НР + СП, \text{ где}$$

- $ПЗ$  - прямые затраты,
- $НР$  - накладные расходы,
- $СП$  - сметная прибыль.

Также учитываются:

- прочие затраты,
- некоторые налоги (в частности, НДС).

## 9.1. Прямые затраты

1) Непосредственно *связаны с выполнением СМР.*

2) Их величина *определяется прямым счетом.*

3) Зависят от:

- *объемов работ,*
- *необходимых ресурсов,*
- *сметных норм,*
- *цен на ресурсы.*

4) Вычисляются по формуле:

$$\text{ПЗ} = \text{М} + \text{ЗПС} + \text{ЭМ}, \text{ где}$$

- М - стоимость строительных материалов, деталей и конструкций,
- ЗПС - затраты на основную заработную плату строителей,
- ЭМ - стоимость эксплуатации машин и механизмов.

## 9.2. Накладные расходы

1) Предназначены для <u>компенсации затрат</u> строительных организаций, связанных с <u>обеспечением общих условий строительного производства</u> :	На обслуживание	Административно-хозяйственные и др. расходы
	На организацию	
	На управление	
2) Величина их определяется <u>косвенным путем</u> в % от <u>фонда оплаты труда</u> рабочих (строителей и машинистов).		

Прямые затраты и накладные расходы в сумме образуют сметную себестоимость работ (СС):

$$СС = ПЗ + НР$$

## 9.3. Сметная прибыль

1) *Сметная прибыль в составе сметной стоимости строительной продукции (сверх себестоимости работ (СС)) – это нормативная (гарантированная) прибыль подрядчика в составе цены строительной продукции.*

2) *Предназначена для:*

*Уплаты налогов*

*Покрытия убытков*

*Расходов подрядчика на их расширенное воспроизводство (модернизация основных фондов)*

*Материального стимулирования работников*

3) *Рассчитывается по нормативам (в % от принятой базы исчисления\*).*

3') *Применяется индивидуальный норматив сметной прибыли (кроме строек, финансируемых из федерального бюджета).*

\*Величина средств на оплату труда рабочих в текущих ценах в составе сметных затрат.



# §10. Сметная цена строительных материалов, конструкций, деталей

Для обозначения вида цен принят термин «франко» (обозначает место нахождения груза при сдаче его потребителю)

- 1) Франко-склад завода-изготовителя (поставщика)
- 2) Франко-транспортные средства (ФТС)
- 3) Франко-вагон-станция отправления (ФВСО)
- 4) Франко-вагон-станция назначения (ФВСН)
- 5) Франко-приобъектный склад (ФПС)
- 6) Франко-строительная площадка (ФСП)

1) **Цена франко-склад** завода-изготовителя (поставщика) включает затраты по *изготовлению и складированию материалов на территории поставщика*.

2) **Цена франко-транспортные средства (ФТС) 1)** + затраты по погрузке материалов в поданные *транспортные средства*.

3) **Франко-вагон-станция отправления (ФВСО)** расходы по *погрузке* материала в вагон + *подаче* вагона до станции отправления.

4) **Франко-вагон-станция назначения (ФВСН)** учитывает все затраты по доставке материала *до станции* (пристани) назначения.

5)-6) **Цены ФПС и ФСП** включают все затраты по изготовлению, складированию, транспортировке строительных материалов на *приобъектный склад, на строительную площадку*.

Сметная цена на материалы должна иметь вид франко-строительная площадка либо франко-приобъектный склад, т.е. при определении цена на материалы должны быть учтены все затраты по его производству, доставке, хранению и т. д.

# §11. Локальные сметы (на конкретном примере)

См. §4

- **Локальные сметы** это *первичные* сметные документы:
- Составляются на *отдельные* виды работ,
- *Основа* - объемы, *определившееся* при разработке РД,
- Или *уточняются* в процессе строительства (когда объемы, характер и методы выполнения работ не м. б. достаточно точно определены при проектировании).

3447 - ОС.С

**Корректировка проектной  
документации и разработка рабочей  
документации на строительство  
рыбоводного модуля на р. Ижме**

**ФГБУ «Комирыбвод»,  
Сосногорский район, Республики  
Коми**

**ОАО «ГИПРОРЫБХОЗ»**

**Москва**

**ГИП Гордиенко**

## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 10.

3447 - ОС Титульный лист

3447 - ОС.С Содержание

3447 - СП Состав проекта

3447 - ПЗ Список разработчиков

3447 - ПЗ Справка о соответствии действующим нормам и правилам

3447 –ОС. ПЗ **Раздел 11. Смета.** Пояснительная записка

3447 –ОС. ПЗ 11.1. Сводный сметный расчет в текущих ценах

3447 –ОС. ПЗ 11.2. Сводный сметный расчет в базовых ценах

3447 –ОС. ПЗ 11.3. ЛС2-1-1 Сборные железобетонные конструкции в базовых ценах

3447 –ОС. ПЗ 11.4. ЛС2-1-1 Сборные железобетонные конструкции в базовых ценах

3447 –ОС. ПЗ 11.5. ЛС2-1-2 Архитектурные решения в базовых ценах

3447 –ОС. ПЗ 11.6. ЛС 2-1-2 Архитектурные решения в текущих ценах

•••

Гранд-СМЕТА

**Строительство  
рыбоводного модуля на р. Ижме  
ФГБУ «Комирыбвод»,  
Сосногорский район, Республики Коми  
ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № 2-1-2  
(локальная смета)  
на Архитектурные решения**

Основание: гкп-164-1-ар, гкп-164-2-АР

Сметная стоимость строительных работ

\_\_\_\_\_ тыс.руб.

Средства на оплату труда

\_\_\_\_\_ тыс.руб.

Сметная трудоемкость

\_\_\_\_\_ чел.час

Составлен(а) в текущих (прогнозных) ценах по состоянию на

# Локальный сметный расчёт на возведение подземной части здания

Сметная стоимость 1492,108 руб  
 Нормативная трудоёмкость 4007,178 чел/ч

Составлена в ценах 1984 года

№	Обоснование	Наименование работ и затрат	Ед.изм.	Кол-во	Стоимость единицы, руб.			Общая стоимость, руб			Затраты труда рабочих, чел/ч	
					Всего	В том числе		Всего	В том числе		на единицу	всего
						основной заработной платы	эксплуатации машин, в т.ч. зарплат		основной заработной платы	эксплуатации машин, в т.ч. зарплат		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	СНиП 4-5-82 сборник 1	Срезка растительного слоя грунта 1гр. Бульдозером	1000 м <sup>3</sup>	2,81	22,2	0	4,1	62,382	0	11,521	0	0
2		Разработка грунта экскаватором с ёмкостью ковша 0,5м <sup>3</sup> в отвал	1000 м <sup>3</sup>	2,96	91,99	4,81	38,2	272,2904	14,2376	113,072	9,75	28,86
3		Разработка грунта экскаватором с ёмкостью ковша 0,5м <sup>3</sup> в т.с.	1000 м <sup>3</sup>	0,87	124,39	6,41	51,5	108,2193	5,5767	44,805	13	11,31
4		Зачистка грунта в траншее вручную	100м <sup>3</sup>	1,15		84		0	96,6	0	162	186,3

5	ЕРЕР книга I сборник 6	Бетонная подготовка из бетона марки 100	м <sup>3</sup>	125,3 8	0,28	0,7	0,08	35,1064	87,766	10,030 4	1,37	171,770 6
6		Устройство железобетонных фундаментов под колонны крайних и средних рядов	м <sup>3</sup>	656	1,12	2,21	0,34	734,72	1449,76	223,04	4,1	2689,6
7		Устройство железобетонных фундаментов под колонны фахверка	м <sup>3</sup>	78,63	1,29	2,79	6,39	101,432 7	219,377 7	502,44 57	5,17	406,517 1
8		Монтаж фундаментных балок	м <sup>3</sup>	46,2	0,96	6,18	0,29	44,352	285,516	13,398	11,1	512,82
9	ЕРЕР книга I сборник 1	Обратная засыпка грунта	м <sup>3</sup>	2672, 1	0,05	0	0,01	133,605	0	26,721	0	0
Итого по смете								1492,10 78	2158,83 4	945,03 31		4007,17 77



- Пункт 1. Срезка растительного слоя грунта 1гр. Бульдозером
  - = 4), 5) В объеме 2,81 тыс. м<sup>3</sup>
  - = 6) Стоимость срезки 1000 м<sup>3</sup> равна 22,2 руб. (В ценах 1984 г.)
  - = 8) В т.ч. - эксплуатации машин 4,1 руб.
  - = 9) Общая стоимость  $22,2 \times 2,81 = 62,382$  руб.
  - = 11) В т.ч. - эксплуатации машин  $4,1 \text{ руб.} \times 2,81 = 11,521$  руб.
- ...
- Суммы пунктов 1 – 9 по вертикали:
  - = 9) Сметная стоимость 1492,108 руб. (Вверху 1 страницы),
  - = 13) Нормативная трудоёмкость 4007,178 чел/ч (-»-)

# **ОСНОВЫ ценообразования и сметного дела в строительстве**

(Часть 3 Сводный сметный расчет практическое занятие)

## **§12. Сводный сметный расчет (ССР)**

## 12.1. Пояснительная записка

- *Месторасположение строительства*;
- *Перечень каталогов сметных нормативов, принятых для смет;*
- *Наименование генподрядчика (в случае, если он известен);*
- *Нормы накладных расходов согласно МДС 81-4.99;*
- *Норматив сметной прибыли согласно МДС 81-25.2001;*
- *Особенности определения этой сметной стоимости СМР;*
- *Особенности определения сметной стоимости оборудования;*
- *Особенности определения средств по главам 8 - 12 ССР;*
- *Расчет распределения средств по направлениям капитальных вложений (для жилищно-гражданского строительства, если они определены заданием на проектирование);*
- *Ссылки на решения правительственных и др. органов по вопросам, связанным с ценообразованием и льготами для этой стройки;*
- *Другие сведения о порядке определения стоимости.*

# МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРИКАЗ № 31/пр от 30.01.2014

О введении в действие новых государственных сметных нормативов

В соответствии с Положением о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, ... приказываю :

1. Утвердить и ввести в действие с 1 февраля 2014 года новые:
  - государственные *элементные сметные нормы* и *федеральные единичные расценки* согласно приложению 1 к настоящему приказу;
  - федеральные сметные цены на материалы, изделия и конструкции, применяемые в строительстве, расценки на эксплуатацию строительных машин и автотранспортных средств, на перевозку грузов для строительства согласно приложению 2 к настоящему приказу.

# ПРИЛОЖЕНИЕ 1

№ п/п	Наименование работ	Виды сметных нормативов			
		Государственные элементные сметные нормы		Федеральные единичные расценки	
		Обобщенный классификатор норматива	Наименование сборников	Обобщенный классификатор норматива	Наименование сборников
1	2	3	4	5	6
1	Строительные и специальные строительные работы	ГЭСН 81-02-ОП-2001	«Общие положения»	ФЕР 81-02-ОП-2001	«Общие положения»
		ГЭСН 81-02-01-2001	«Земляные работы»	ФЕР 81-02-01-2001	«Земляные работы»

...

№ п/п	Вид норматива	Элементные сметные нормативы	
		Обобщенный классификатор норматива	Наименование сборников
1	2	3	4
1	Федеральные сметные цены на материалы, изделия и конструкции, применяемые в строительстве	ФССЦ 81-01-2001	«Федеральные сметные цены на материалы, изделия и конструкции, применяемые в строительстве»
2	Федеральные сметные расценки на эксплуатацию строительных машин и автотранспортных средств	ФСЭМ 81-01-2001	«Федеральные сметные расценки на эксплуатацию строительных машин и автотранспортных средств»
3	Федеральные сметные цены на перевозки грузов для строительства	ФССЦпг 81-01-2001	«Федеральные сметные цены на перевозки грузов для строительства»

# МДС 81-4.99 Методические указания по определению величины накладных расходов в строительстве

- ВВЕДЕНИЕ
- 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ
- 2. ОРГАНИЗАЦИЯ РАЗРАБОТКИ НОРМАТИВОВ НАКЛАДНЫХ РАСХОДОВ
- 3. ПОРЯДОК РАЗРАБОТКИ НОРМАТИВОВ НАКЛАДНЫХ РАСХОДОВ
- 4. ПРИМЕНЕНИЕ НОРМАТИВОВ НАКЛАДНЫХ РАСХОДОВ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ
- 5. УЧЕТ НАКЛАДНЫХ РАСХОДОВ
- *Приложение 1.* Порядок определения размера средств на оплату труда рабочих
- *Приложение 2.* Укрупнённые нормативы накладных расходов по основным видам строительства
- *Приложение 3.* Нормативы накладных расходов по видам строительных и монтажных работ
- *Приложение 4.* Перечень статей затрат накладных расходов в строительстве
- *Приложение 5.* Порядок определения величины накладных расходов по статьям затрат подрядной организации
- *Приложение 6.* Постатейная структура накладных расходов по элементам затрат
- *Приложение 7.* Среднеотраслевая структура накладных расходов по статьям затрат

# МДС 81-25.2001 Методические указания по определению величины сметной прибыли в строительстве

- ВВЕДЕНИЕ
- 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ
- 2. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРИМЕНЕНИЯ НОРМАТИВОВ СМЕТНОЙ ПРИБЫЛИ
- 3. ПОРЯДОК РАСЧЕТА ИНДИВИДУАЛЬНОГО НОРМАТИВА СМЕТНОЙ ПРИБЫЛИ
- 4. ПОРЯДОК НАЧИСЛЕНИЯ СМЕТНОЙ ПРИБЫЛИ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ
- 5. ОРГАНИЗАЦИЯ РАБОТЫ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ НОРМАТИВОВ СМЕТНОЙ ПРИБЫЛИ
- *Приложение 1* Перечень законодательных и нормативных документов, использованных при подготовке «Методических указаний по определению величины сметной прибыли в строительстве»
- *Приложение 2* Затраты, не учитываемые в нормативах сметной прибыли
- *Приложение 3* Рекомендуемые нормативы сметной прибыли по видам строительных и монтажных работ
- *Приложение 4* Рекомендуемые нормативы сметной прибыли по видам ремонтно-строительных работ



## 12.2. Главы сводного сметного расчета

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, канализации, теплоснабжения и газоснабжения.
7. *Благоустройство* и озеленение территории.
8. *Временные* здания и сооружения.
9. *Прочие* работы и затраты.
10. *Содержание* дирекции (технический надзор) строящегося предприятия (учреждения).
11. *Подготовка* эксплуатационных кадров.
12. *Проектные* и *изыскательские* работы, *авторский* надзор.

## 12.3. Средства, включаемые в главу 1 «Подготовка территории строительства»

### 1. Оформление земельного участка и разбивочные работы:

- 1.1. *Отвод земельного участка, выдача АПЗ (Архитектурно-Планировочного Задания), выделение красных линий\* застройки определяются по расчету => в графы 7,8.*
- 1.2. Средства на *разбивку основных осей зданий и сооружений и закрепление их пунктами и знаками => в графы 7,8.*
- Средства на выполнение *строительных работ по закреплению в натуре пунктов и знаков => в графы 4,8.*
- 1.3. *Плата за землю при изъятии (выкупе) земельного участка для строительства, а также выплата земельного налога (аренды) в период строительства*

\***Красные линии** — линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты)

## 2. Освоение территории строительства.

- 2.1. Затраты, *связанные с компенсацией* за сносимые строения и ... и потерь сельскохозяйственного производства.
- 2.2. Затраты, *включаемые в СМР*:
  - освобождение территории* строительства от имеющихся зданий и сооружений (снос или перенос и строительство взамен сносимого).
  - вырубка лесонасаждений* и кустарников, корчевка пней ...;
  - вывозка мусора* и материалов от разборки;
  - восстановление (рекультивация) нарушенных земель*, предоставленных во временное пользование на строительство.
- 2.3. *Работы, связанные с неблагоприятными гидрогеологическими условиями территории и необходимостью устройства объездов для городского транспорта.*

## **12.4. Порядок формирования стоимости строительства по главам 2 - 7.**

**Гл.2** «Основные объекты строительства» - сметная стоимость зданий, сооружений и видов работ производственного назначения.

**Гл. 3** «Объекты подсобного и обслуживающего назначения» - сметная стоимость этих объектов :

- Для промстроительства - здания ремонтно-технических мастерских, заводоуправлений, галереи, складские помещения ...;
- Для жилищно-гражданского - хозяйственные корпуса, мусоросборники, культурно-бытового назначения и др.

**Гл.4 – 7** объекты, перечень которых соответствует наименованию глав.

## 12.5. Порядок определения размера средств на временные здания и сооружения (глава 8).

- Средства на строительство и разборку титульных временных зданий и сооружений для производства СМР, а также для обслуживания строителей в пределах стройплощадки.
- Размер средств, для возведения титульных может определяться:
  - по расчету, основанному на данных ПОС (в соответствии с необходимым набором титульных временных зданий и сооружений);
  - по нормам, установленным Минстроем России, в % от сметной стоимости СМР по итогам глав 1-7 ССР.
- Одновременное использование 2-х способов не допускается.
- Лимит средств определяется по:  
**Сборнику сметных норм затрат на строительство временных зданий и сооружений (ГСН 81-05-01-2001).**
- При ремонте - ГСНр 81-05-01-2001 или
  - ГСН 81-05-01-2001 x коэффициент 0,8.

# **Сборник сметных норм затрат на строительство временных зданий и сооружений ГСН 81-05-01-2001**

## Введение

### 1. Общие положения

### 2. Порядок применения норм

### 3. Порядок расчетов за временные здания и сооружения

#### Приложение 1

Сметные нормы затрат на строительство титульных временных зданий и сооружений

#### Приложение 2

Перечень работ и затрат, относящихся к титульным временным зданиям и сооружениям, учтенных в составе сметных норм

#### Приложение 3

Перечень работ и затрат, относящихся к нетитульным временным зданиям и сооружениям, учтенных в составе норм накладных расходов

## **12.6. Порядок определения размера средств, включаемые в главу 9 (прочие работы и затраты)**

- **Зимние удорожания.**
- **Добровольное страхование.**
- **Затраты на содержание автомобильных дорог.**
- **Затраты по перевозке автомобильным транспортом работников.**
- **Затраты, связанные с осуществлением работ вахтовым методом.**
- **Использование военно-строительных частей, студенческих отрядов и т.п.**
- **Затраты, связанные с командированием рабочих.**
- **Затраты, связанные с перебазированием.**
- **Затраты, связанные с премированием за ввод.**
- **Затраты, связанные с отчислением в фонд НИОКР.**
- **Средства на оплату расходов, связанных с лизингом оборудования.**
- **Средства на организацию и проведение подрядных торгов.**
- **Затраты на выполнение художественных произведений на объектах.**
- **Другие.**

## **12.7. Порядок определения размера средств содержания службы застройщика по главе 10.**

- **Размер средств определяется по нормативам, установленным постановлением Госстроем России от 13.02.03 №17 «О нормативах затрат на содержание службы заказчика-застройщика при строительстве объектов для государственных нужд за счет средств федерального бюджета на 2003 - 2004 гг.».**
- *Приложение №1 НОРМАТИВЫ ЧИСЛЕННОСТИ АППАРАТА СЛУЖБЫ ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ГОДОВОГО ОБЪЕМА КАПИТАЛЬНЫХ ВЛОЖЕНИЙ.*
- *Приложение №2 НОРМАТИВЫ ЗАТРАТ НА СОДЕРЖАНИЕ СЛУЖБЫ ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА, ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА, УПРАВЛЕНИЙ (ОТДЕЛОВ) КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ДИРЕКЦИЙ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ЦЕЛЕВЫХ ПРОГРАММ И СТРОЯЩИХСЯ ПРЕДПРИЯТИЙ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ СТРОИТЕЛЬСТВО С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРЕДСТВ ФЕДЕРАЛЬНОГО БЮДЖЕТА НА 2003 - 2004 ГГ.*

**Утверждены нормативы затрат на содержание службы застройщика от 1,1% до 1,7% от годового объема капитальных вложений.**



## 12.8. ПИР, авторский надзор. Глава 12.

- Включаются средства на следующие работы:
  - *изыскательские работы*;
  - *проектные работы*;
  - *авторский надзор*;
  - *экспертиза проектной документации*;
  - *испытания свай*;
  - *подготовка тендерной документации*.
- *Стоимость ПИР для строительства определяются на основе сборников и справочников, разработанных Минстроем России.*
- *Стоимость авторского надзора рекомендуется определять не более 0,2% от сметной стоимости, учтенной в главах 1-9 ССР.*
- *Необходимость проведения авторского надзора определяется Заказчиком.*
- **ОБЫЧНО ПИР – 5-10% от Гл.1-12 ССР**

## **12.9. Резерв средств на непредвиденные работы и затраты**

- Предназначен для возмещения стоимости работ и затрат, потребность в которых возникает в ходе проектирования или в ходе строительства в результате уточнения проектных решений или условий строительства по объектам (видам работ), предусмотренном в утвержденном проекте.
- Начисляется по итогу гл.1-12 в размере не более 2% для объектов социальной сферы и не более 3% - для объектов производственного назначения.

## 12.10. Средства, включаемых за итогом ССР и резерва на непредвиденные работы

### 1. Возвратные суммы, учитывающие стоимость:

- *материалов и деталей, получаемых от разборки временных зданий и сооружений (независимо от срока осуществления строительства);*
- *...получаемых от разборки конструкций, сноса и переноса зданий и сооружений, в размере, определяемом по расчету;*
- *мебели, оборудования и инвентаря, приобретенных для меблировки жилых и служебных помещений для иностранного персонала, осуществляющего шеф - монтаж оборудования;*
- *материалы, получаемые в порядке попутной добычи.*
- Возвратные суммы, приводимые за итогом ССР, *суммируются из итогов* возвратных сумм, показанных справочно в объектных и *локальных сметах.*

**2. Балансовая стоимость** (остаточная) *оборудования, демонтируемого* или *переставляемого* в пределах действующего реконструируемого или технически перевооружаемого предприятия.

**3. Суммы средств на долевое участие.**

**4. Сумма налога на добавленную стоимость (НДС).**

- Принимается от итоговых данных по ССР на строительство и показывается отдельной строкой (графы 4-8) под наименованием «Средства на покрытие затрат по уплате НДС».
- Во избежание двойного счета не должно учитываться начисление НДС на стоимость материалов и конструкций, оборудования, а также на транспортные и др. виды услуг в локальных и объектных сметных расчетах (сметах).

## ***12.11. Порядок определения размера средств на подготовку эксплуатационных кадров для строящихся предприятий по главе 11.***

- Затраты определяются по расчету в тех случаях, когда осваиваются новые технологии, по которым в системе образования и учебы не готовят специалистов.

# 12.12. ОБЩИЙ ВИД

Заказчик \_\_\_\_\_

(наименование организации)

«Утвержден» «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Сводный сметный расчет в сумме \_\_\_\_\_ тыс. руб.

В том числе возвратных сумм \_\_\_\_\_ тыс. руб.

(ссылка на документ об утверждении)

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

## СВОДНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА (КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА)

(наименование стройки (ремонтируемого объекта))

Составлен в ценах по состоянию на \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

тыс. руб.

Руководитель

проектной организации \_\_\_\_\_

[подпись (инициалы, фамилия)]

№ п.п.	Номера сметных расчетов и смет	Наименова ние глав, объектов работ и затрат	Сметная стоимость				Общая сметная стоимость
			строительных (ремонтно- строительных) работ	монтажных работ	оборудовани я, мебели и инвентаря	прочих затрат	
1	2	3	4	5	6	7	8

Заказчик \_\_\_\_\_

(наименование организации)

«Утвержден» «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Сводный сметный расчет в сумме \_\_\_\_\_ тыс. руб.

В том числе возвратных сумм \_\_\_\_\_ тыс. руб.

\_\_\_\_\_ (ссылка на документ об утверждении)

# §12'. Сводный сметный расчет (ССР) (на конкретном примере)

См. §4

- Сводный сметный расчет *составляется на основе*:
  - *объектных смет,*
  - *сметных расчетов на отдельные виды затрат.*



Заказчик ФГБУ "КОМИРЫБВОД"

*(наименование организации)*

"Утвержден" « » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

В том числе возвратных сумм

*(ссылка на документ об утверждении)*

« » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

## **СВОДНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА**

Строительство рыбоводного модуля на р. Ижме, ФГБУ  
"КОМИРЫБВОД" Сосногорский район, республика Коми  
*(наименование стройки)*

# Общий вид таблиц ССР

№ п п	Номера сметных расчетов и смет	Наименование глав, объектов, работ, затрат	Сметная стоимость, руб.				Общая сметная стоим, руб.
			Строитель ных работ	Монтаж ных работ	Обору- дования	Про чих	
1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Глава2. Основные объекты строительства</b>							
	...						
	ЛС 2-1-2	Архитектурные решения	590866,6				590866,6
	...						
<b>Глава4. Объекты энергетического хозяйства</b>							
	...						
<b>Глава12. Проектные и изыскательские работы</b>							
	...						
<b>Непредвиденные затраты</b>							
<b>Налоги и обязательные платежи</b>							

Руководитель проектной организации

Главный инженер проекта

Заказчик

# Главы ССР «Комирьбвод»

- Глава 2. Основные объекты строительства
- Глава 4. Объекты энергетического хозяйства
- Глава 6. Наружные сети водопровода, канализации отопления, теплоснабжения
- Глава 9. Прочие работы и затраты
- Глава 10. Содержание службы Заказчика.  
Строительный контроль
- Глава 12. Проектные и изыскательские работы
- Непредвиденные затраты
- Налоги и обязательные платежи

# ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К СВОДНОМУ СМЕТНОМУ РАСЧЕТУ

На строительство рыбоводного модуля на р. Ижме, ФГБУ «КОМИРЫБВОД» Сосногорский район, республика Коми.

Сметный расчет составлен в базе ФЕР 2001 ( Редакция 2009 г.), пересчет в текущие цены осуществляется согласно письму Минрегиона России от 15.07.2011г., № 18769-АП/08, коэф. пересчета к СМР 6,86, к прочим расходам 7,85, к оборудованию 3,00.

В сводном сметном расчете учтены затраты на временные здания и сооружения в размере 1,8% от стоимости СМР (ГСН-81-05-01-2001), затрат на содержание службы Заказчика в размере 1,35% от итогов Глав 1-9 сводного сметного расчета ,(9ГСН-81-05-02-2001), а также затраты на непредвиденные расходы в размере 2% от стоимости глав 1-12 Сводного сметного расчета.

Общая стоимость строительства в текущих ценах составила 60 610 678,52 руб., включая НДС 18%.

Инженер сметчик

Черкалина Ю.А.

# §13. Титульные списки

- Титульный список — это документ, в котором содержится перечень объектов, включенных в планы капитальных вложений.
- Один из основных документов, в которых конкретизируются объекты, предусмотренные в планах капитальных вложений и капитального строительства.
- Титульные списки составляются на все вновь начинаемые и переходящие стройки и объекты, которые подлежат строительству в планируемом периоде.
- Титульный список содержит наименование объектов нового строительства (реконструкции), местонахождение строящегося объекта, год начала и окончания строительства.
- В титульном списке указываются проектная мощность строящегося объекта, сметная стоимость, объем капитальных вложений и строительно-монтажных работ, ввод в действие производственных мощностей и основных фондов.
- Титульные списки строек составляются на весь период строительства с разбивкой заданий по годам.
- Согласно указаниям новые объекты могут быть включены в титульные списки строительства только при наличии проектно-сметной документации на первую очередь строительства.
- Титульные списки строек утверждаются руководителями организаций, утверждающими план капитальных вложений. Включение объектов в титульный список является разрешением на их строительство.





