

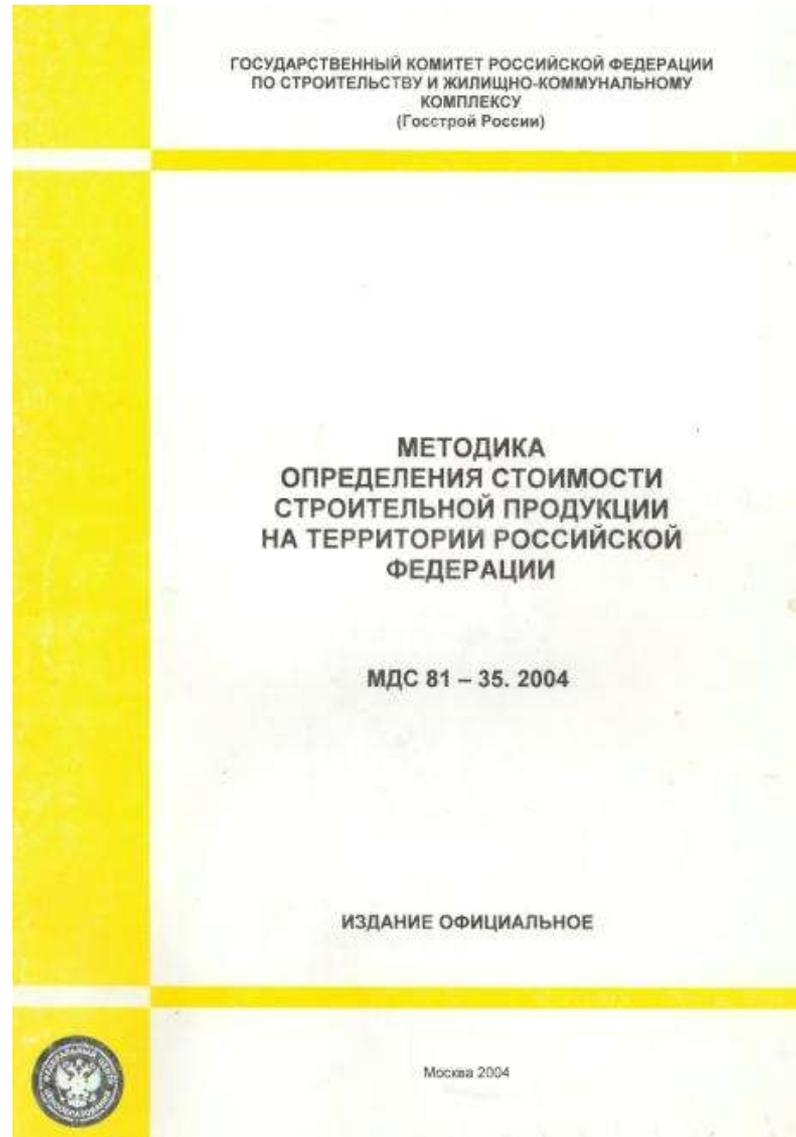
# Занятие №4

## Сметная стоимость строительной продукции

# Сметная документация

# Сметная документация

разрабатывается в соответствии с требованиями МДС 81-35.2004



# Последовательность разработки сметной документации по элементам строительства

**Сметная документация разрабатывается по принципу от частного к общему (от простого к сложному)**

- Вид работ (затрат)
- Объект
- Пусковой комплекс
- Очередь строительства
- Стройка в целом

# Объект строительства

- **отдельно стоящее здание** (производственный корпус или цех, склад, вокзал, овощехранилище, жилой дом, клуб и т.п.) или **сооружение** (мост, тоннель, платформа, плотина и т.п.) со всеми относящимися к нему обустройствами (галереями, эстакадами и т.п.), оборудованием, мебелью, инвентарем, подсобными и вспомогательными устройствами, а также, при необходимости, с прилегающими к нему инженерными сетями и общеплощадочными работами (вертикальная планировка, благоустройство, озеленение и т.п.).

# Стройка

- совокупность зданий и сооружений различного назначения, строительство, расширение или реконструкция которых осуществляется по единой проектной документации в объеме, определенном сводным сметным расчетом или сводкой затрат

# Состав сметной документации

1	<b>Сводный сметный расчет</b> стоимости строительства	<b>Определение сметного лимита средств,</b> которые необходимы для полного завершения строительства всех объектов, предусмотренных проектом
2	<b>Объектная смета</b>	<b>Определение стоимости объекта,</b> входящего в стройку, ее очередь или пусковой комплекс
3	<b>Локальная смета</b> или локальный ресурсный сметный расчет	<b>Определение стоимости отдельных видов</b> строительных и монтажных <b>работ</b> , а также оборудования на основе объемов, указанных в рабочей документации (чертежах)

# Составление локальной СМЕТЫ

# Локальные сметы составляются на **виды работ**

## по зданиям и сооружениям

- строительные работы
- специальные строительные работы
- внутренние санитарно-технические работы
- внутреннее электроосвещение
- монтаж технологического оборудования
- монтаж контрольно-измерительных приборов и автоматики
- монтаж слаботочных устройств: связь, сигнализация, телевидение и др.

## по общеплощадочным работам

- вертикальная планировка
- устройство инженерных сетей
- устройство дорог
- благоустройство территории
- малые архитектурные формы и др.

# Группировка данных в разделы

- Порядок группировки должен соответствовать технологической последовательности работ и учитывать специфические особенности строительства
- По зданиям и сооружениям смета может быть разделена на подземную часть (работы нулевого цикла) и надземную часть

# Локальная смета – первичный сметный документ

Локальные сметы **СОСТАВЛЯЮТСЯ** на отдельные виды строительных и монтажных работ исходя из следующих данных

- **Параметры здания**, сооружения, их части или конструктивного элемента, принятых **в проектных решениях**
- **Объемов работ**, определенных по проектным решениям и указанных в **ведомостях объемов**
- **Действующих сметных нормативов** и показателей на виды работ, цены и тарифы на строительную продукцию и услуги

# Локальная смета (образец № 4)

МДС 81-35.2004, приложение 2

[наименование стройки (ремонтируемого объекта)]

**ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № \_\_\_\_\_**  
(локальная смета)

на \_\_\_\_\_  
(наименование работ и затрат, наименование объекта)

Основание: чертежи № \_\_\_\_\_

Сметная стоимость \_\_\_\_\_ тыс. руб.

Средства на оплату труда \_\_\_\_\_ тыс. руб.

Составлен(а) в текущих (прогнозных) ценах по состоянию на \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

руб.

№ п.п.	Шифр и номер позиции норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество	Стоимость единицы		Общая стоимость			Затраты труда рабочих, чел.-ч, не занятых обслуживанием машин	
				всего	эксплуатации машин	Всего	оплаты труда	эксплуатация машин	на единицу	всего
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

Составил \_\_\_\_\_

[должность, подпись (инициалы, фамилия)]

Проверил \_\_\_\_\_

[должность, подпись (инициалы, фамилия)]

# Локальный ресурсный сметный расчет (образец № 5б)

МДС 81-35.2004, приложение 2

наименование (объекта) стройки \_\_\_\_\_

**ЛОКАЛЬНЫЙ РЕСУРСНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЁТ № \_\_\_\_\_**  
**(ЛОКАЛЬНАЯ РЕСУРСНАЯ СМЕТА)**

на \_\_\_\_\_  
(наименование работ и затрат, наименование объекта)

Основание: (чертежи, спецификации, схемы) № \_\_\_\_\_

Сметная стоимость \_\_\_\_\_ тыс. руб.

Средства на оплату труда \_\_\_\_\_ тыс. руб.

Составлен(а) в текущих (прогнозных) ценах по состоянию на \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
руб.

№ пп.	Шифр, номера нормативов и коды ресурсов	Наименование работ и затрат, характеристика оборудования и его масса, расход ресурсов на единицу измерения	Единица измерения	Количество единиц по проектным данным	Сметная стоимость	
					на единицу	общая
1	2	3	4	5	6	7

Составил \_\_\_\_\_

[должность, подпись (инициалы, фамилия)]

Проверил \_\_\_\_\_

[должность, подпись (инициалы, фамилия)]

# Составление объектной сметы

# Объектная смета

Объектная смета определяет нормативную стоимость строительства **отдельного здания** или сооружения **в целом**

**Объектная смета** составляется путем объединения данных из локальных смет.

**Затраты распределяются по графам документа в соответствии с технологической структурой капитальных вложений**

- Строительные работы
- Монтажные работы
- Стоимость оборудования
- Прочие работы

Оформляется по форме 3 (МДС 81-35.2004)

# Структура затрат объектной сметы

- К **строительным работам** относятся общестроительные и специальные строительные работы, сантехнические, инженерные сети, автомобильные дороги, подготовка, благоустройство и озеленение территории, устройство оснований и фундаментов под оборудование и др.
- **Монтажные работы** включают установку всех видов оборудования, электротехнические устройства, телефонизацию, радиофикацию и телевидение (комплекс связи), диспетчеризацию инженерного оборудования, автоматизацию противопожарной защиты, установку домофонов и др.
- В графе **Оборудование** в объектных сметах жилых и общественных зданий показывается стоимость всех видов оборудования, мебели, производственного и хозяйственного инвентаря;
- В графе **Прочие работы** выделяются затраты на комплекс работ по подготовке и проведению испытания и опробования оборудования. Это т.н. **ПУСКОНАЛАДОЧНЫЕ** работы

# Объектная смета (образец № 3)

МДС 81-35.2004, приложение 2

\_\_\_\_\_ (наименование стройки)

## ОБЪЕКТНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № \_\_\_\_\_ (ОБЪЕКТНАЯ СМЕТА)

на строительство (капитальный ремонт) \_\_\_\_\_  
(наименование объекта)

Сметная стоимость \_\_\_\_\_ тыс. руб.

Средства на оплату труда \_\_\_\_\_ тыс. руб.

Расчетный измеритель единичной стоимости \_\_\_\_\_

Составлен(а) в ценах по состоянию на \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_ тыс. руб.

№ п.п.	Номера сметных расчетов (смет)	Наименование работ и затрат	Сметная стоимость					Средства на оплату труда	Показатели единичной стоимости
			строительных (ремонтно-строительных) работ	монтажных работ	оборудования, мебели, инвентаря	прочих затрат	Всего		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Главный инженер проекта \_\_\_\_\_

[подпись (инициалы, фамилия)]

Начальник \_\_\_\_\_ отдела \_\_\_\_\_

(наименование)

[подпись (инициалы, фамилия)]

Составил \_\_\_\_\_

[должность, подпись (инициалы, фамилия)]

Проверил \_\_\_\_\_

[должность, подпись (инициалы, фамилия)]

# Пример оформления

## ОБЪЕКТНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № 02-01

на строительство индивидуального 14-этажного жилого дома со встроенными помещениями

Сметная стоимость 161 075.10 тыс. руб.

Средства на оплату труда 17 549.98 тыс. руб.

Смета составлена в ценах по состоянию на 1 октября 2007 г.

тыс. руб.

№ п/п	Номера сметных расчетов (смет)	Наименование работ и затрат	Сметная стоимость					Средства на оплату труда	Показатели 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

1	01-01	Общестроительные работы	124540.50				124540.50	12959.06	17.04
2	01-02	Водопровод, канализация и водостоки	6 953.23	5.25	100.40		7 058.88	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	4 804.29				4804.29	531.64	0.66
5	01-05	Вентиляция	810.19				810.19	97.64	0.11
6	01-06	Электрооборудование		7147.52	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	Комплекс 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		1088.43	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

137426.65

9994.75

6823.37

154244.77

16836.52

21,1

# Показатели единичной стоимости

№ п.п.	Номера сметных расчетов (смет)	Наименование работ и затрат	Сметная стоимость, тыс. руб					Средства на оплату труда, тыс. руб.	Показатели единичной стоимости, руб.
			строительных работ	монтажных работ	оборудования, мебели, инвентаря	прочих затрат	всего		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

В графе 10 объектной сметы построчно приводятся **показатели единичной стоимости** на расчетный измеритель здания :

- 1 м<sup>3</sup> строительного объема
- 1 м<sup>2</sup> общей площади
- 1 м протяженности инженерных коммуникаций и т. п.

Показатели единичной стоимости **могут быть использованы**

- для **оценки** уровня сметной **стоимости** строительства **здания**
- для **анализа ее структуры** в сравнении с показателями объектов аналогичного назначения;
- для формирования **базы данных по аналогам**

# Распределение затрат на жилую и нежилую части здания

При размещении в жилых зданиях офисных помещений или предприятий (учреждений) разных направлений деятельности объектные сметы составляются с выделением **ЖИЛОЙ И НЕЖИЛОЙ** частей

В **СТОИМОСТЬ КАЖДОЙ ИЗ ЧАСТЕЙ** здания включаются средства на устройство :

- основных конструктивных элементов
- систем инженерного оборудования
- на выполнение строительно-монтажных работ
  - **стены, полы, перегородки, санитарно-технические и электротехнические устройства, заполнение оконных и дверных проемов, отделочные работы и др.**

# Сводный сметный расчет

# Сводный сметный расчет стоимости строительства

## Сводный сметный расчет

стоимости строительства — документ, определяющий **общую сумму затрат инвестора** (капитальных вложений) для полного завершения строительства зданий, **предусмотренных проектом**

Локальные сметы **составляются** на отдельные виды строительных и монтажных работ

Объектная смета определяет нормативную стоимость строительства **отдельного здания** или сооружения **в целом**

# Сводный сметный расчет (образец № 1)

МДС 81-35.2004, приложение 2

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.

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

Руководитель проектной организации \_\_\_\_\_  
[подпись (инициалы, фамилия)]

Главный инженер проекта \_\_\_\_\_  
[подпись (инициалы, фамилия)]

Начальник \_\_\_\_\_ отдела \_\_\_\_\_  
(наименование) [подпись (инициалы, фамилия)]

Заказчик \_\_\_\_\_  
[должность, подпись (инициалы, фамилия)]

# Пример оформления

Система выпуска сметной документации АО  
Copyright Infostroy Ltd.

Образец № 1

Заказчик:

Утвержден (дата утверждения)

(документ об утверждении)

Сводный сметный расчет в сумме 369 870.87 тыс. руб.

В том числе возвратных сумм: 407.82 тыс. руб.

## СВОДНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА №5/1-2

Наименование стройки: Крупнопанельный 9-этажный дом на 144 квартиры. Санкт-Петербург, г. Пушкин.

Составлен в ценах по состоянию на 10.2007г.

№ п/п	Номера смет и расчетов	Наименование работ и затрат	Сметная стоимость, тыс. руб.				Общая сметная стоимость
			строительных работ	монтажных работ	оборудования, мебели и инвентаря	прочих затрат	
1	2	3	4	5	6	7	8

### Глава 1. Подготовка территории строительства

1	01-01	Отвод участка				53.40	53.40
2	01-02	Перенесение осей и габаритов здания				8.87	8.87
3	01-03	Перекладка сетей канализации диаметром 800 мм	2 341.34				2 341.34

# Группировка затрат по главам ССР

Все затраты **группируются по их назначению в главы**

- Глава 1. Подготовка территории строительства
- Глава 2. Основные объекты строительства
- Глава 3. Объекты подсобного и обслуживающего назначения
- Глава 4. Объекты энергетического хозяйства
- Глава 5. Объекты транспортного хозяйства и связи
- Глава 6. Наружные сети и сооружения водоснабжения, канализации, теплоснабжения и газоснабжения
- Глава 7. Благоустройство и озеленение территории
- Глава 8. Временные здания и сооружения
- Глава 9. Прочие работы и затраты
- Глава 10. Содержание службы заказчика-застройщика (технического надзора) строящегося предприятия
- Глава 11. Подготовка эксплуатационных кадров
- Глава 12. Проектные и изыскательские работы, авторский надзор

Постановление Правительства РФ от  
30.04.2013 N 382  
(ред. от 26.12.2014)

"О проведении публичного технологического и ценового аудита крупных инвестиционных проектов с государственным участием и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации" (вместе с "Положением о проведении публичного технологического и ценового аудита крупных инвестиционных проектов с государственным участием")

**Глава 12. Публичный технологический и ценовой аудит, проектные и изыскательские работы**

# Группировка затрат по главам ССР

- В **В** главах **2–7** (и частично в главе 1) приводится сметная стоимость объектов, виды и объемы которых принимаются по проекту и оцениваются в соответствующих **локальных и объектных сметах**
- Другие затраты определяются отдельными расчетами к сводному сметному расчету и включаются в главы 1, 9, 10, 11, 12 **как лимитированные и прочие затраты**

# **Состав и порядок определения затрат**

# Глава 1. Подготовка территории строительства

В первой главе можно выделить:

- 1. Затраты, связанные с **отводом и оформлением земельного участка**, разбивочными работами, выдачей **исходных данных** и технических условий для проектирования, согласованием проектных решений;
- 2. **Плата за землю** при изъятии (выкупе) земельного участка и его аренда на период проектирования и строительства;
- 3. Средства на **компенсации потерь прежним землепользователям** от изъятия земель под строительство;
- 4. **Затраты на работы**, связанные с неблагоприятными гидрогеологическими условиями территории строительства и необходимостью **устройства объездов** для городского транспорта;
- 5. Сметная **стоимость** строительно-монтажных работ **по освоению территории строительства**

Группы 1-3 относятся к прочим затратам и включаются в **графу 7**

Группы 4-5 обычно это строительные работы, **графа 4**

# Затраты по главе 1

**Строительно-монтажные работы по освоению территории строительства** включают

- **освобождение площадки** строительства от имеющихся на них зданий и сооружений (**снос или перенос**);
- **вырубку деревьев** и кустарников, корчевку пней и уборку с территории порубочных остатков;
- **вывоз мусора и материалов** от разборки зданий и сооружений;
- строительство и **переустройство** мелиоративных **систем**;
- **рекультивацию земель**

# Глава 2. Основные объекты строительства

В главу 2 «**Основные объекты строительства**» включается **сметная стоимость** зданий, сооружений и видов работ, определяющих **основное назначение** стройки:

- жилые дома
- школы и др.
- цеха промышленного предприятия

## **Глава 3. Объекты подсобного и обслуживающего назначения**

В главе 3 учитывается сметная стоимость объектов, к которым можно отнести:

- **в промышленном строительстве —**
  - здания заводоуправлений
  - лабораторные корпуса
  - Проходные
  - ремонтные цеха и мастерские
  - склады, эстакады, галереи и др.
- **в жилищно-гражданском строительстве —**
  - хозяйственные корпуса
  - проходные и теплицы в больницах и научных городках
  - мусоросборники и др.

# Глава 4. Объекты энергетического хозяйства

В главу 4 включают сметную стоимость зданий

- Электроподстанций
- трансформаторных подстанций и киосков
- линий электроснабжения

# Глава 5. Объекты транспортного хозяйства и связей

В главу 5 включают сметную стоимость

- строительства **автомобильных дорог**
- гаражей, стоянок автомашин
- железнодорожных и подъездных путей к предприятиям
- внутризаводских путей
- депо, мастерских
- Складов, резервуаров
- и др.
  
- В эту главу включают также стоимость устройства **всех видов связи** (абонентской, диспетчерской и др.):
- здания для размещения устройств связи и наружные кабельные сети

# Глава 6. Наружные сети и сооружения водопровода, канализации, теплоснабжения и газоснабжения

В главу 6 включают сметную стоимость

- прокладки наружных инженерных сетей
- возведения зданий котельных
- строительства и переустройства мелиоративных систем

# Глава 7. Благоустройство и озеленение территории

В главу 7 включают сметную стоимость

- работ по вертикальной планировке территории (предприятия, жилого дома, квартала, городских улиц и площадей)
- устройству дорожек
- спортивных и игровых площадок
- малых архитектурных форм
- ограждения
- освещения
- озеленения территории

## Глава 8. Временные здания и сооружения

Особенностью строительного производства является использование временных зданий и сооружений, возводимых на строительных площадках на период строительства объектов

*Затраты на возведение временных зданий и сооружений на строительной площадке относятся к лимитированным,* то есть определяемым по установленным сметным нормативам **в процентах от сметной стоимости строительно-монтажных работ по итогу глав 1–7** сводного сметного расчета

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

4	Жилищно-гражданское строительство в городах и рабочих поселках	
4.1	Жилые дома и благоустройство:	
4.1.1	Жилые дома, в том числе со встроенными помещениями: магазинами, прачечными и т. д. (включая наружные сети и благоустройство)	1,1
4.1.2	Микрорайоны, кварталы, комплексы жилых и общественных зданий (включая наружные сети и благоустройство)	1,2
4.1.3	Благоустройство городов и поселков (включая работы по устройству улиц, проездов, тротуаров, зеленых насаждений)	1,5
4.2	Школы, детские сады, ясли, магазины, административные здания, кинотеатры, театры, картинные галереи и другие здания гражданского строительства	1,8
4.3	Учебные и лечебные здания и сооружения, научно-исследовательские, конструкторские и проектные институты	1,8
4.4	Объекты коммунального назначения (бани, прачечные, крематории и т. д.)	1,6
4.5	Наружные сети водопровода, канализации, тепло- и газоснабжения в черте города (линейная часть)	1,5

# Титульные временные здания и сооружения

Рекомендуемый перечень затрат, относящихся к **титульным временным зданиям и сооружениям**, приведен в МДС 81-35.2004 (приложение 7. Среди них:

- Временное приспособление вновь построенных постоянных зданий для обслуживания работников строительства, их восстановление и ремонт по окончании использования
- Временные материально-технические склады на строительной площадке
- Специальные и архитектурно оформленные заборы и ограждения из сборных железобетонных или металлических конструкций
- Устройство и содержание временных железных, автомобильных дорог и проездов, проходящих по стройплощадке
- Временные производственные мастерские
- Временные конторы строительных участков, поездов, строительного-монтажных управлений и подобных организаций
- И др.

# Нетитульные временные здания и сооружения

Затраты по возведению, сборке, амортизации, ремонту и перемещению нетитульных временных зданий и сооружений учитываются нормами накладных расходов.

перечень затрат, относящихся к нетитульным временным зданиям и сооружениям, приведен в МДС 81-33.2004 (приложение 6).

Среди них:

- Приобъектные конторы и кладовые прорабов и мастеров
- Душевые, кубовые, неканализованные уборные и помещения для обогрева рабочих
- Настилы, стремянки, лестницы, переходные мостики, заборы
- Леса и подмости, не предусмотренные в сметных нормах
- Сооружения, приспособления и устройства по технике безопасности

## Глава 9. Прочие работы и затраты

- В начале главы 9 учитываются относимые к лимитированным затратам **дополнительные затраты при производстве строительного-монтажных работ в зимнее время**, так называемые «зимние удорожания»
- Зимние удорожания определяются в процентах **от сметной стоимости строительного-монтажных работ по итогу глав 1–8**

**ГСН 81-05-02-2007** Сборник сметных норм дополнительных затрат при производстве строительного-монтажных работ в зимнее время

В понятие «зимнее время (зимний период)» входит часть года со среднесуточной температурой наружного воздуха ниже 0° С по данным Справочника по климату России.

Температурные зоны	Показатели средних из среднемесячных, отрицательных температур зимнего периода, °С
I	до 3
II	" 5
III	" 8
IV	" 12
V	" 18
VI	" 25
VII	" 31
VIII	ниже 31

47	Ленинградская обл. и г. Санкт-Петербург	III	5.XI	5.IV	1
----	---	-----	------	------	---

## СМЕТНЫЕ НОРМЫ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ЗАТРАТ ПО ВИДАМ СТРОИТЕЛЬСТВА, %

№ пп.	Вид строительства	Температурные зоны							
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
<b>11</b>	<b>Строительство жилых и общественных зданий:</b>								
11.1	Жилые здания крупнопанельные и объемно-блочные	0,3	0,5	1	1,4	1,8	2,9	4	4,7
11.2	Жилые здания кирпичные и из блоков	0,4	0,7	1,2	1,7	2,2	3,7	4,9	5,8
11.3	Жилые здания деревянные	0,4	0,8	1,2	1,9	2,5	4,2	4,4	5,4
11.4	Здания общественного назначения (школы, учебные заведения, детские сады и ясли, больницы, санатории, дома отдыха и др.) и объекты коммунального хозяйства	0,5	1	1,5	2,2	3	4	6,5	7,5

## Глава 9. Прочие работы и затраты

- Средства на покрытие затрат строительных организаций по добровольному страхованию работников и имущества, в том числе строительных рисков  
Определяются расчетом, согласно статей 255, 263 Налогового кодекса РФ, но не более 3 % от итогов глав 1–8 сводного сметного расчета (графа 7)
- Средства на организацию и проведение подрядных торгов (тендеров)  
Определяются на основании расчетов по видам затрат (графа 7)
- Затраты на проведение пусконаладочных работ вхолостую.  
Размер средств определяется на основании смет на пусконаладочные работы (графа 7)

**МДС 81-35.2004 Приложение 8**

# Глава 10. Содержание службы заказчика-застройщика

- Затраты определяются в процентах от сметной стоимости строительства по главам 1–9 и 12 (графа 7)
- **МДС 81-7.2000 МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ ПО РАСЧЕТУ ЗАТРАТ НА СЛУЖБУ ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА**

Нормативы затрат на содержание заказчика-застройщика  
в Санкт-Петербурге

Распоряжение Правительства Санкт-Петербурга и Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли  
от 18 января 2008 г. № 37-р

№ п/п	Годовой объем финансирования за счет средств бюджета Санкт-Петербурга в ценах соответствующего года, млн руб.	Предельный норматив затрат на содержание службы заказчика, %
<b>1. Строительство и реконструкция</b>		
1.1	До 10 (включительно)	1,8
1.2	До 50 (включительно)	1,6
1.3	До 100 (включительно)	1,5
1.4	Свыше 100	1,4

# Глава 11. Подготовка эксплуатационных кадров

При строительстве новых предприятий могут учитываться расходы на **подготовку рабочих** и других специальных кадров

Затраты определяются сметным расчетом исходя из потребности в рабочих, определяемой в технологической части проекта;

при этом учитываются расходы на обучение, заработная плата (**стипендия**) обучаемых рабочих, **стоимость их командирования** для обучения (стажировки)

## Глава 12. Проектные и изыскательские работы, авторский надзор

- Проектные работы Принимаются на основе смет на проектные работы (гр.7 )
- Изыскательские работы Принимаются на основе смет на изыскательские работы
- Авторский надзор Стоимость определяется расчетом (гр. 7) в пределах 0,2 % от итога по главам 1–9
- Экспертиза предпроектной и проектной документации Стоимость определяется по нормативам от стоимости проектных и изыскательских работ (гр. 7)
- Разработка тендерной документации Стоимость определяется расчетами по согласованию с заказчиком (гр. 7)

## Глава 12. Проектные и изыскательские работы, авторский надзор

- *Сметы на проектные и изыскательские работы* составляются по соответствующим справочникам базовых цен в уровне цен на 1.01.2001 г. с применением индексов пересчета в текущие цены
- *Затраты на экспертизу проектов* принимаются в процентах от стоимости проектно-изыскательских работ

Сумма $C_{\text{пд}}$ и $C_{\text{иж}}$ (млн руб., в ценах 2001 г.)	Процент от суммы $C_{\text{пд}}$ и $C_{\text{иж}}$ (П)
0–0,15	33,75
более 0,15	29,25
более 0,25	27,3
более 0,5	20,22
более 0,75	16,65
более 1,0	12,69
более 1,5	11,88
более 3	10,98
более 4	8,77

## Резерв средств на непредвиденные расходы и затраты

- В конце сводного сметного расчета учитывается резерв средств на непредвиденные работы и затраты, предназначенный для возмещения стоимости работ и затрат, потребность в которых может возникнуть при разработке рабочей документации или в ходе строительства в результате уточнения проектных решений или условий реализации проекта
- Резерв средств на непредвиденные работы и затраты определяется от итогов глав 1–12 (1–9 по объектам капитального ремонта) и показывается отдельной строкой

**МИНИСТЕРСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ  
ФЕДЕРАЦИИ**

**(МИНРЕГИОН РОССИИ)**

**ПРИКАЗ № 220**

**от "01" июня 2012 г.**

**О внесении изменений в Методику определения стоимости  
строительной продукции на территории Российской Федерации**

В соответствии с Положением о Министерстве регионального развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 26

а) 2-х процентов - для объектов капитального строительства непроизводственного назначения;

б) 3-х процентов - для объектов капитального строительства производственного назначения;

в) 10-ти процентов - для уникальных объектов капитального строительства, а также объектов атомной энергетики, гидротехнических сооружений первого класса, объектов космической инфраструктуры, метрополитенов."

# Стоимость строительства с учетом НДС

На общую стоимость строительства с учетом резерва на непредвиденные работы и затраты начисляется **налог на добавленную стоимость** (НДС) в установленном законодательством размере, в настоящее время — 18 %

# За итогом сводного сметного расчета указываются

## **Возвратные суммы**, учитывающие стоимость:

- материалов и деталей, получаемых от разборки временных зданий и сооружений;
- материалов и деталей, получаемых от разборки конструктивных элементов, сноса и переноса зданий и сооружений;
- мебели, оборудования и инвентаря, приобретаемых для обустройства жилых и служебных помещений для персонала, осуществляющего шеф-монтаж оборудования и другие работы;
- материалов, получаемых в порядке попутной добычи

# ЛС, ОС и ССР

При выпуске ЛС (как самостоятельный документ) в концевики **имитируется расчет ССР** – учитываются лимитированные затраты (главы 8-9), НДС

При выпуске ОС (как самостоятельный документ) в концевики **учитываются лимитированные затраты** (главы 8-9) и НДС

При составлении ССР – **учитываются все затраты** – Главы 1, 8-12, НДС

# МДС 81-35.2004 п. 3.26

Результаты вычислений и итоговые данные в сметной документации рекомендуется приводить следующим образом:

- В **локальных сметных** сметах построчные и итоговые цифры округляются **до целых рублей**;
- В **объектных сметных** сметах итоговые цифры из локальных сметных смет показываются **в тысячах рублей** с округлением **до двух знаков после запятой**;
- В **сводных сметных** расчетах суммы из объектных смет показываются **в тысячах рублей** с округлением **до двух знаков после запятой**.

???

# **Методы определения стоимости строительства**

# Расчет на основе Укрупненных сметных норм (УСН)

Банк данных объектов-аналогов (ранее построенных и/или запроектированных)

На основе укрупненных расценок или показателей стоимости

# ФЕДЕРАЛЬНЫЙ РЕЕСТР

укрупненные сметные нормативы

**НЦС** - Норматив цены строительства

**НЦКР** - Норматив цены конструктивных решений

# Сборники НЦС

<b>1.</b>	<b>Жилые здания</b>
<b>2.</b>	<b>Административно-управленческие здания</b>
<b>3.</b>	<b>Объекты народного образования</b>
<b>4.</b>	<b>Объекты здравоохранения</b>
<b>5.</b>	<b>Спортивные здания и сооружения</b>
<b>6.</b>	<b>Объекты культуры</b>
<b>7.</b>	<b>Железные дороги</b>
<b>8.</b>	<b>Автомобильные дороги</b>
<b>9.</b>	<b>Мосты и путепроводы</b>
<b>10.</b>	<b>Наружные сети связи</b>
<b>11.</b>	<b>Наружные электрические сети</b>
<b>12.</b>	<b>Наружные тепловые сети</b>
<b>13.</b>	<b>Сети водоснабжения и канализации</b>
<b>14.</b>	<b>Сети газоснабжения</b>
<b>15.</b>	<b>Малые архитектурные формы</b>
<b>16.</b>	<b>Озеленение</b>

# Сборники НЦС

предназначены для **планирования инвестиций**  
(капитальных вложений)

**НЦС** – это **объем денежных средств, необходимый и достаточный** для возведения объекта, рассчитанный **на единицу** измерения в текущем уровне цен:

- Детский сад – 1 место;
- Школа – 1 учащийся;
- Жилой дом – 1 м<sup>2</sup> общей площади;
- Больница – 1 койко-место
- ...

# Пример показателя НЦС

Номер норматива	Наименование объекта, единица измерения	Норматив цены строительства на 2015 год, тыс. руб.
1	2	3
<b>Отдел 1. ПОКАЗАТЕЛИ УКРУПНЕННОГО НОРМАТИВА ЦЕНЫ СТРОИТЕЛЬСТВА</b>		
<b>Часть 1 Жилые здания постоянного проживания</b>		
<b>Раздел 3. Жилые здания многоэтажные (6-10 этажей)</b>		
<b>Таблица 01-03-002 Жилые здания многоэтажные (6-10 этажей) монолитные</b> Измеритель: 1 м <sup>2</sup> общей площади квартир		
01-03-002-02	Жилое здание 8-9-ти этажное монолитное с кирпичными наружными стенами для III температурной зоны	34,59
01-03-002-03	Жилое здание 9-ти этажное монолитное с кирпичными наружными стенами с системой фасадного утепления для III температурной зоны	41,06
<b>Таблица 01-03-005 Жилые здания многоэтажные (6-10 этажей) панельные</b> Измеритель: 1 м <sup>2</sup> общей площади квартир		
01-03-005-03	Жилое здание 8,10 и 12-ти этажное панельное с окраской для III температурной зоны	35,51

# Показатели НЦС учитывают

Стоимость **ВСЕГО КОМПЛЕКСА РАБОТ** включая:

- стоимость материалов и инженерное оборудование;
- оплату труда;
- эксплуатацию строительных машин;
- Накладные расходы и Сметную прибыль;
- затраты на временные здания и сооружения;
- доп. затраты на работы в зимнее время;
- ПИР, экспертиза проекта;
- строительный контроль;
- резерв средств на непредвиденные работы

# Как пользоваться НЦС

## Методические рекомендации по применению государственных нормативов цены строительства МДС 81-02-12-2011

- НЦС разработаны для базового района – Московская область;
- Приложение №1 – региональные коэффициенты;
- Приложение №2 – зональные коэффициенты в разрезе субъекта РФ;
- Приложение №4 – коэффициенты к срокам продолжительности строительства в районах РФ

<http://www.minstroyrf.ru/trades/gradostroitel'naya-deyatelnost-i-arhitektura/14/>

# Как пользоваться НДС

$$C_{\text{ПР}} = \left[ \left( \sum_{i=1}^N \text{НДС}_i \times M \times K_c \times K_{\text{тр}} \times K_{\text{рег}} \times K_{\text{зон}} \right) + 3p \right] \times I_{\text{ПР}} + \text{НДС}$$

**НДС** - показатель сметного норматива

**N** - количество используемых показателей

**M** - мощность планируемого объекта

**I<sub>ПР</sub>** - прогнозный индекс

**K<sub>тр</sub>** - коэффициент перехода от цен базового района к конкретной территории

**K<sub>рег</sub>** - коэффициент, учитывающий региональные природно-климатические условия

**K<sub>с</sub>** - коэффициент сейсмичности

**K<sub>зон</sub>** - коэффициент зонирования территории

**Зр** - дополнительные затраты

# Пример оформления расчета по НДС

## Расчетная стоимость строительства детского сада на 250 мест для Республики Северная Осетия – Алания

№ п/п	Наименование объекта строительства	Обоснование	Единица измерения	Кол.	Стоимость единицы изм. по состоянию на 01.01.2011, тыс. руб.*	Стоимость в текущем (прогножном), тыс. руб.
<b>1.</b>	<b>Детский сад на 250 мест</b>	НДС 81-02-03-2011				
	Стоимость 1 места * кол.мест		мест	250	590,67	147 667,50
	Коэффициент на сейсмичность	Приложение 3			1,06	
	<b>Стоимость детского сада с учетом сейсмичности</b>					<b>156 527,55</b>
<b>2.</b>	<b>Наружные инженерные сети</b>					
2.1.	Водоснабжение. Водопровод из стальных труб d=200 мм на глубине 2 м в сухих грунтах.	НДС 81-02-14-2011	км	0,50	3 888,00	1 944,00

# http://www.minstroyrf.ru



**МИНСТРОЙ  
РОССИИ**

[О МИНИСТЕРСТВЕ](#) ▼

[ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ](#) ▼

[ПРЕСС-ЦЕНТР](#) ▼

[ДОКУМЕНТЫ](#)

[Главная страница](#) > [Деятельность](#) > [Градостроительная деятельность и архитектура](#) > [Ценообразование](#)

## **ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ**

В соответствии с Положением Минстрой России самостоятельно осуществляет полномочия и принимает следующие нормативные правовые акты в установленной сфере деятельности:

- порядок разработки сметных нормативов, подлежащих применению при определении сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство которых финансируется с привлечением средств федерального бюджета;

**Территориальные укрупненные нормативы  
цены строительства**

# **ТНЦС-2015 Санкт-Петербург**

утверждены распоряжением Комитета по  
государственному заказу Санкт-Петербурга от  
17.07.2015 № 130-р

**Часть 1. Жилые здания**

**Часть 2. Административные здания**

**Часть 3. Объекты народного образования**

**Часть 4. Объекты здравоохранения**

**Часть 5. Спортивные здания и сооружения**

# Объекты-представители

Отдел 2. ОБЪЕКТЫ-ПРЕДСТАВИТЕЛИ.....	
Часть 1. Жилые здания постоянного проживания.....	
Раздел 3. Жилые здания многоэтажные (6-10 этажей).....	
Таблица 01-03-002 Жилые здания многоэтажные (6-10 этажей) монолитные.....	
Таблица 01-03-005 Жилые здания многоэтажные (6-10 этажей) панельные.....	
Раздел 4. Жилые здания повышенной этажности (11-16 этажей).....	
Таблица 01-04-002 Жилые здания повышенной этажности (11-16 этажей) монолитные.....	
Таблица 01-04-003 Жилые здания повышенной этажности (11-16 этажей) из кирпича с монолитным каркасом.....	
Раздел 5. Жилые здания высотные (более 16 этажей).....	
Таблица 01-05-001 Жилые здания высотные (более 16 этажей) кирпичные по монолитному каркасу.....	
Таблица 01-05-004 Жилые здания высотные (более 16 этажей) панельные.....	
Часть 3. Жилые здания специализированные.....	
Раздел 7. Жилые здания специализированные для престарелых граждан.....	
Таблица 01-07-001 Жилые здания специализированные для престарелых граждан с комплексом служб социально-бытового назначения.....	

# Сборники НЦКР

предназначены для  
формирования **сметного раздела проектной документации**  
проверки **достоверности стоимости инвестиционных проектов**

**НЦКР – это объем денежных средств на возведение отдельных конструктивных элементов здания, рассчитанный на единицу измерения в текущем уровне цен**

**Номенклатура нормативов цены конструктивных решений объектов  
непроизводственного назначения и инженерной инфраструктуры**

№ части	Наименование части	Полное кодовое обозначение
01	Фундаменты	НЦКР 81-02-01- год
02	Каркас	НЦКР 81-02-02- год
03	Стены	НЦКР 81-02-03- год
04	Перегородки	НЦКР 81-02-04- год
05	Перекрытие, покрытие	НЦКР 81-02-05- год
06	Лестницы	НЦКР 81-02-06- год
07	Крыша, кровля	НЦКР 81-02-07- год
08	Полы	НЦКР 81-02-08- год
09	Проемы	НЦКР 81-02-09- год
10	Внутренняя отделка	НЦКР 81-02-10- год
11	Прочие конструктивные решения	НЦКР 81-02-11- год
12	Отопление	НЦКР 81-02-12- год
13	Водопровод и канализация	НЦКР 81-02-13- год
14	Газоснабжение	НЦКР 81-02-14- год

**Всего 26 частей (сборников)**

# Сборники НЦКР

**В сборниках представлены:**

- **состав конструкций;**
- **стоимостные показатели по устройству конструкции;**
- **поправки, учитывающие возможность их изменения;**
- **трудоемкость работ в чел/час.**

# Показатели НЦКР учитывают

Сметную стоимость **КОМПЛЕКСА РАБОТ** включая:

- стоимость материалов и инженерное оборудование;
- оплату труда;
- эксплуатацию строительных машин;

**Нормативами НЦКР учтено:**

- Вся номенклатура затрат для выполнения основных, вспомогательных и сопутствующих этапов работ в нормальных условиях строительства;
- Комплекс (состав) работ по устройству конструктивного элемента.

# Как пользоваться НЦКР

## Методические рекомендации по формированию сметного раздела проектной документации с применением НЦКР

**МДС 81-02-13-2014**

- анализ конструктивных решений в проектной документации;
- определение конструктивных решений, для которых есть НЦКР;
- уточнение характеристик ресурсов НЦКР с проектными решениями (бетон, арматура, кирпич и т.д.);
- составление сметных расчетов на отдельные конструкции и/или объект в целом;
- Учет условий выполнения работ (по МДС 81-35.2004);
- начисление НР и СП по укрупненным нормативам;
- для конструктивных решений, отсутствующих в НЦКР, и на монтаж оборудования составляются локальные сметы по ГЭСН или ТЕР

# ТЕР УР-2001

Предназначены для определения стоимости СМР на стадиях:

- Обоснование инвестиций
- Проект
- Проведение подрядных торгов

# Укрупненная единичная расценка на конструктивный элемент

Возведение определенной конструкции здания - определенный набор работ

Пример: **Перекрытие здания**, как промежуточный результат готовой продукции, **это:**

**Несущие элементы (балки, плиты перекрытия)**

**Утеплители**

**Стяжка**

**Чистый пол**

Можно оценить набор работ по устройству 1 м<sup>2</sup> перекрытия - т.е. **создать укрупненную единичную расценку** на перекрытие данного типа.

Пользование такой расценкой просто и удобно — расценка умножается на площадь готовых перекрытий без детальных расчетов

# Укрупненные сметные нормы 2001 года

В Санкт-Петербурге обновлен ряд сборников укрупненных сметных нормативов, традиционно применявшихся в сметном ценообразовании. Разработчик **ООО «РЦЦС СПб»**

- **УР-2001 СПб** - Территориальные укрупненные расценки на конструкции и виды работ жилищно-гражданского строительства
- **ПР-2001 СПб** - Прейскурант на наружные сети водопровода и канализации

Предназначены для определения стоимости строительно-монтажных работ на стадиях **Обоснование инвестиций, Проект**, а также при подготовке **конкурсной документации**

# Укрупненные расценки

Укрупненные сметные нормы и расценки на общестроительные работы разработаны на **полный комплекс работ по их виду**:

- земляные работы
- отделочные работы и др.

или на устройство **конструктивных элементов** зданий:

- Фундаменты
- стены
- полы
- кровля и т. д.

Всего **36** сборников. Общее количество расценок – **194**

# Достоинство укрупненных расценок

- Принятые измерители укрупненных расценок удобны для определения объемов работ **при отсутствии рабочих чертежей и спецификаций**;
- Необходимы лишь **общие габариты и основные технические характеристики** зданий

# Проблема укрупненной сметной нормы

Ориентирована на широкое **развитие типизации в строительном проектировании**

открывает возможности для разработки укрупненных сметных норм на здания (сооружения) в целом

Такие нормы дают информацию о размере прямых затрат в целом на здание и тем самым коренным образом упрощают процесс определения сметной стоимости

**Главная проблема укрупненных сметных норм** на здания и сооружения — это **учет возможных отклонений** возводимых зданий от типовых проектных решений

# Особенности государственных УСН

Расчетные **показатели затрат**, определенные еще на стадии бюджетного планирования станут

## **ПРЕДЕЛЬНЫМИ**

- Лимит финансирования будет основным параметром технического задания на проектирование
- Проектировщик будет вынужден искать решения в пределах указанного лимита средств

**Результаты расчета стоимости строительства  
базисно-индексный метод (в ценах 1 квартала 2016 г.)**

		Источник индексов	Вариант нормативов НР и СП	Сметная стоимость (руб.)
1	ФЕР-2001	Письмо Министра РФ 4 кв. 2015	Укрупненные. По видам строительства	1 253 447
2	ФЕР-2001		По видам работ	1 272 256
3	ТЕР-2001		По видам работ	1 299 282
4	ТЕР-2001	ГБУ ЦМЭЦ СПб январь 2016 ТССЦ 01-2016	По видам работ	1 230 293
5	ТЕР-2001	ГБУ ЦМЭЦ СПб По каждой расценке январь 2016 ТССЦ 01-2016	По видам работ	1 298 165
6	ГЭСН-2001	Ресурсный метод по ТССЦ 01-2016	По видам работ	1 298 088

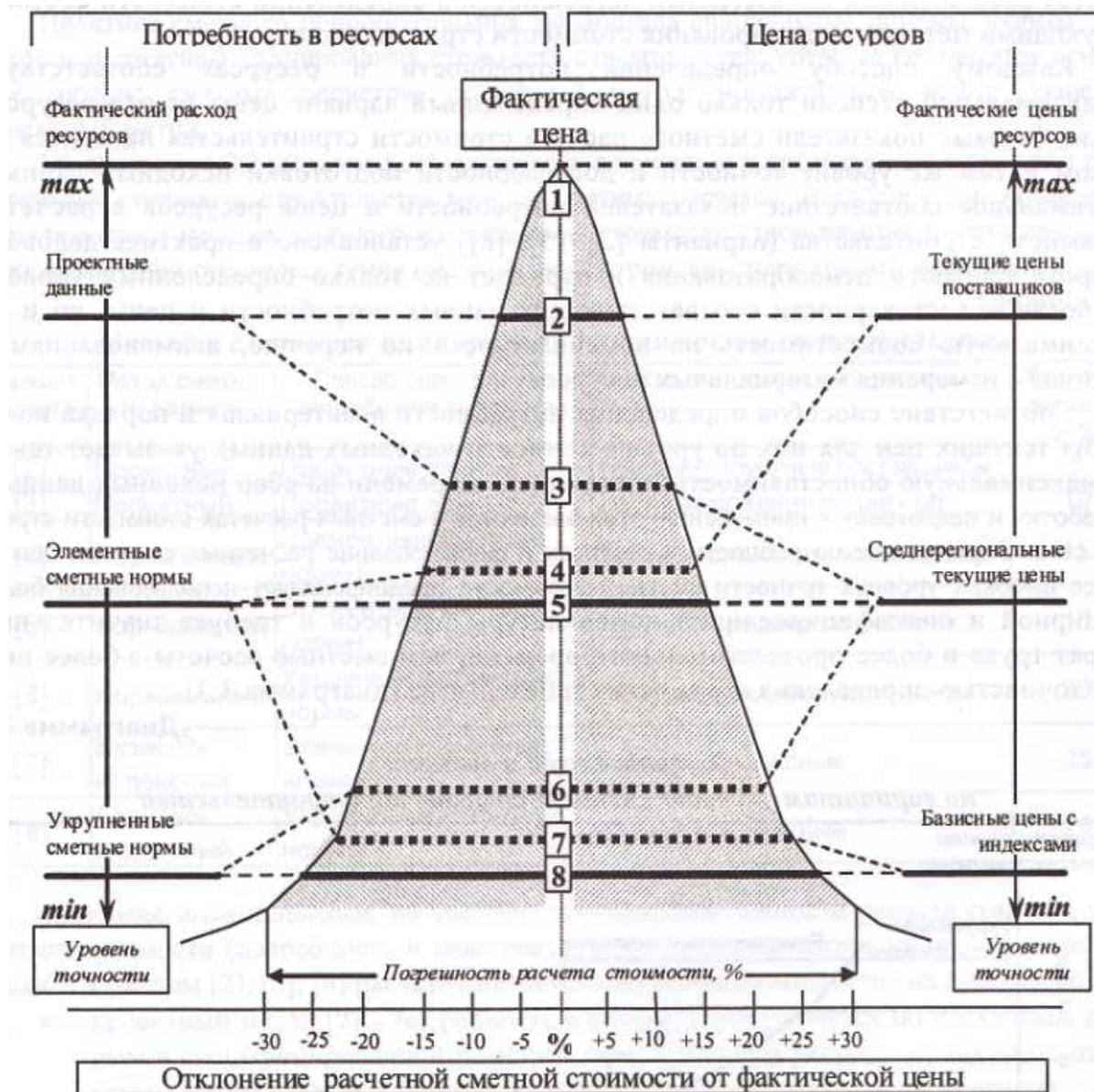
# Удельные показатели

Вариант расчета	<u>Объем</u> Ед. изм.	Сметная стоимость	Показатель единичной стоимости
по ФЕР-2001 вариант 1	<b>1600 м2</b>	1 253 447	<b>783</b> руб/м2
по ФЕР-2001 вариант 2		1 272 256	<b>795</b> руб/м2
по ТЕР-2001 вариант 3		1 230 293	<b>769</b> руб/м2
по ТЕР-2001 вариант 4		1 298 165	<b>811</b> руб/м2
Ресурсный метод по ГЭСН-2001		1 298 088	<b>811</b> руб/м2

# **Фирменные сметные нормативы**

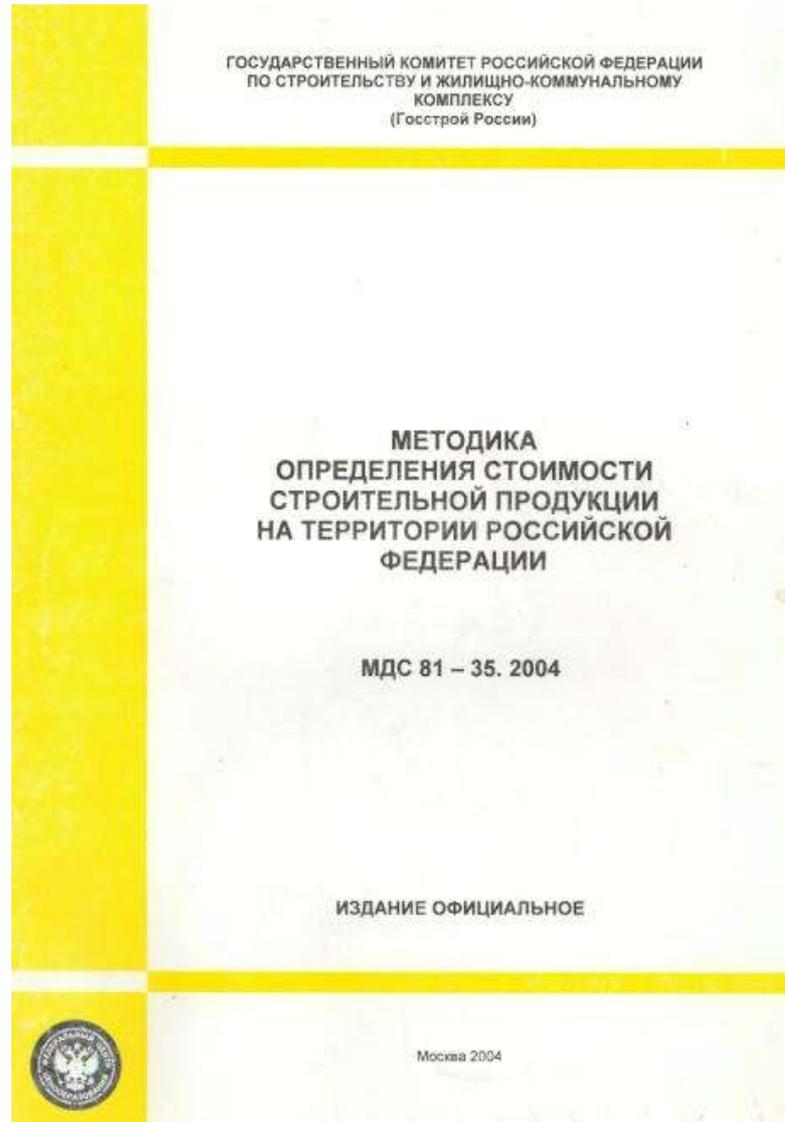
- **Аналоги объектов (готовые фрагменты на виды работ и конструктивные элементы)**
- **Удельные показатели**
- **Укрупненные нормы и расценки**
- **Фирменные справочники текущих цен на ресурсы**
- **Пересчет (актуализация) фирменных нормативов**
  - **по текущим ценам**
  - **по текущим индексам**

# Методы расчета и погрешность определения стоимости работ



# **Определение стоимости проектных работ**

# Составление сметной документации



**правительство российской федерации**  
**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**  
**от 16 февраля 2008 г. N 87**

**О СОСТАВЕ РАЗДЕЛОВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ  
И ТРЕБОВАНИЯХ К ИХ СОДЕРЖАНИЮ**

**В соответствии со статьей 48 Градостроительного  
кодекса Российской Федерации Правительство  
Российской Федерации постановляет:**

**Утвердить** прилагаемое Положение о составе разделов  
проектной документации и требованиях к их содержанию.

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**О СОСТАВЕ РАЗДЕЛОВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ  
И ТРЕБОВАНИЯХ К ИХ СОДЕРЖАНИЮ**

# Положение устанавливает

**Требования к содержанию** разделов проектной документации на объекты капитального строительства производственного и непромышленного назначения:

- Проектная документация **состоит из текстовой и графической частей**
- Проектная документация **разрабатывается в объеме, необходимом** для осуществления строительства
- Проектная документация **состоит из 12 разделов**

# Состав разделов проектной документации

- Раздел 1 "Пояснительная записка"
- Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка"
- Раздел 3 "Архитектурные решения"
- Раздел 4 "Конструктивные и объемно-планировочные решения"
- Раздел 5 "Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений"
- Раздел 6 "Проект организации строительства"
- Раздел 7 "Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства"

# Состав разделов проектной документации

- Раздел 8 "Перечень мероприятий по охране окружающей среды"
- Раздел 9 "Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности"
- Раздел 10 "Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов«
- Раздел 11 "Смета на строительство объектов капитального строительства" должен содержать текстовую часть в составе:
  - » пояснительной записки к сметной документации
  - » сметную документацию
- Раздел 12 "Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами"

# Методическое руководство

**Министерство Строительства РФ**

```
graph TD; A[Министерство Строительства РФ] --- B[ФГУП ЦИП]; A --- C[ОАО ПНИИС];
```

**ФГУП ЦИП**

**ОАО ПНИИС**

## **Министерство строительства РФ (Минстрой России)**

- **Ведение реестра сметных нормативов подлежащих применению – во исполнение постановления правительства РФ от 18 мая 2009 г. №427**
- **Ежеквартальная публикация коэффициентов инфляции**

**ОАО ЦИП**

**Центр научно-методического обеспечения  
инженерного сопровождения инвестиций  
в строительстве**

**ОАО «ЦЕНТРИНВЕСТпроект»**

<http://www.cip-pricing.ru>

## **ОАО ЦИП**

- **Выпуск справочников сборников базовых цен на проектные работы**
- **Выпуск ежегодных справочников «разъяснений по применению СБЦ на проектные работы»**
- **Ответ на обращения с проблемными моментами в СБЦ**

## **ОАО ПНИИС**

### **Производственный и научно-исследовательский институт по инженерным изысканиям в строительстве**

- **Выпуск справочников базовых цен на инженерные изыскания**
- **Ответ на обращения с проблемными моментами в СБЦ**

[http:// www.pniis.ru](http://www.pniis.ru)

**Московский городской бюджет**

**ДЭПР – Департамент экономической  
политики и развития**

**ГУП НИАЦ  
Москомархитектуры**

## **ДЭПР – Департамент экономической политики и развития**

- **Ежемесячные распоряжения с требованиями о выпуске московских региональных рекомендаций и инфляционных коэффициентов в адрес исполнительных органов.**
- **Публикация индексов инфляции в области строительства и проектирования**

**ГУП НИАЦ  
Москомархитектуры**

**НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР  
МОСКОМАРХИТЕКТУРЫ**

- **Выпуск московских региональных рекомендаций - МРР**
- **Ответ на обращения по проблемным вопросам в МРР**

<http://www.niac.mos.ru>

# Нормативная база

Основными нормативными документами для определения стоимости проектных работ являются

## справочники базовых цен (СБЦП)

В настоящее время используются справочники в трех уровнях цен по состоянию:

на **01.01.2001 г. (СБЦП-01)**

на **01.01.1995 г. (СБЦ-95)**

на **01.01.1991 (СЦ-91)**

на **01.01.2000 (МРР)**

Современные справочники базовых цен на проектные работы для строительства **(СБЦП-01) издаются с 2003 г.**

# Правила применения сборников базовых цен

---

Зарегистрировано в Минюсте РФ 23 марта 2010 г. №16686

## **Методические указания по применению справочников базовых цен на проектные работы в строительстве. 2010 г.**

**МИНИСТЕРСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПРИКАЗ  
от 29 декабря 2009 г.  
№620**

### **ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИЧЕСКИХ УКАЗАНИЙ ПО ПРИМЕНЕНИЮ СПРАВОЧНИКОВ БАЗОВЫХ ЦЕН НА ПРОЕКТНЫЕ РАБОТЫ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

В соответствии с Положением о Министерстве регионального развития Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 января 2005 г. № 40 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 5, ст.390; № 13, ст.1169; 2006, № 6, ст.712; № 18, ст.2002; 2007, № 45, ст.5488; 2008, № 22, ст.2582, № 42, ст.4825, № 46, ст.5337; 2009, №3, ст.378, № 6, ст.738; № 14, ст.1669; № 38, ст.4497), Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 11 января 2009 г. № 44 "Об

# Правила применения сборников базовых цен

при применении СЦ-91

**«Временные рекомендации по  
определению базовых цен на  
проектные работы для строительства  
в условиях рыночной экономики с  
учетом инфляционных процессов»**

(приложение № 1 к письму Министра России  
от 17.12.1992 г. № БФ-1060/9)

# Правила применения сборников базовых цен

письмо Госстроя России от 18.08.97 N 18-44

**"О порядке определения стоимости работ  
по проведению экспертизы предпроектной  
и проектной документации на  
строительство предприятий, зданий и  
сооружений на территории РФ"**

## **Правила применения сборников базовых цен**

**«Разъяснения по применению  
сборников цен и справочников  
базовых цен на проектные работы для  
строительства»**

**1999, 2002, 2004 - 2014**

# Перечень действующих справочников для определения стоимости проектных работ (2010-2016)

СБЦП-2001-01	Территориальное планирование и планировка территорий	2010
СБЦП-2001-02	Объекты связи	2010
СБЦП-2001-03	Объекты жилищно-гражданского строительства.	2010
СБЦП-2001-04	Объекты авиационной промышленности.	2011
СБЦП-2001-05	Нормативы подготовки технической документации для капитального ремонта зданий и сооружений жилищно-гражданского назначения	2012
СБЦП-2001-06	Объекты атомной энергетики	2012
СБЦП-2001-07	Коммунальные инженерные сети и сооружения	2012
СБЦП-2001-08	Объекты магистрального трубопроводного транспорта нефти	2012
СБЦП-2001-09	Железные дороги	2014
СБЦП-2001-10	Объекты министерства обороны российской федерации	2014
СБЦП-2001-11	Предприятия агропромышленного комплекса, торговли и общественного питания	2014



# РЕЕСТР ГОСУДАРСТВЕННЫХ СМЕТНЫХ НОРМАТИВОВ (ГСН)

(по состоянию на: 16.03.2015)

1 2 3

№ п/п	Наименование государственного сметного норматива	Дата и номер приказа Минрегиона России	Регистрационный номер сметного норматива и дата его включения в Реестр	Иная информация, необходимая для обеспечения надлежащего учета сметных нормативов	Пр
1	Справочник базовых цен на проектные работы для строительства «Объекты энергетики» (за исключением таблицы №2 "Отдельные котельные", таблицы №3 "Дизельные электростанции", таблицы №5 "Теловые сети".		№9 от 15.12.2009	Приказ Росстроя от 20.04.2007 № 110, Постановление Минстроя России о введении в действие от 25.11.1996 № 18-82	

<http://www.minstroy.ru>

# **Методы определения стоимости проектных работ**

# Методы определения стоимости проектных работ

1. В зависимости **от натуральных показателей объектов (НПО)** проектирования по справочникам базовых цен с последующей индексацией
2. В процентах **от сметной стоимости строительства** в текущих ценах по справочникам базовых цен
3. Путем составления **калькуляции на основе трудозатрат** работников, выполняющих проектные работы

# **Состав справочников базовых цен, пример справочника базовых цен**

## **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- **ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ БАЗОВОЙ ЦЕНЫ ПРОЕКТНЫХ РАБОТ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ НАТУРАЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ОБЪЕКТОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ**
- **ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ БАЗОВОЙ ЦЕНЫ ПРОЕКТНЫХ РАБОТ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ОБЩЕЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА**
- **БАЗОВЫЕ ЦЕНЫ НА РАЗРАБОТКУ ПРОЕКТНОЙ И РАБОЧЕЙ ДОКУМЕНТАЦИИ**
- **ТАБЛИЦЫ ОТНОСИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ РАЗДЕЛОВ ЧАСТЕЙ ПРОЕКТА**

# **Справочник базовых цен СБЦП 2001-03**

**МИНИСТЕРСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНРЕГИОН РОССИИ)**

**СПРАВОЧНИК БАЗОВЫХ ЦЕН НА ПРОЕКТНЫЕ РАБОТЫ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

**СБЦП- 2001-03**

**ОБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНО-ГРАЖДАНСКОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Издание официальное, измененное и дополненное  
2010**

# Содержание СБЦ 2001-03

- 4. БАЗОВЫЕ ЦЕНЫ НА РАЗРАБОТКУ ПРОЕКТНОЙ И РАБОЧЕЙ ДОКУМЕНТАЦИИ
  - Таблица №1. Жилые дома
  - Таблица №2. Гостиницы, дома-интернаты, общежития
  - Таблица №3. Объекты здравоохранения
  - Таблица №4. Объекты отдыха
  - Таблица №5. Специализированные здания для физической культуры и спорта
  - Таблица №5а
  - Таблица №6. Сооружения для плавания и прыжков в воду
  - Таблица № 6а
  - Таблица №7. Стрелковые тиры
  - Таблица №7а
  - Таблица №8. Сооружения для зимних видов спорта
  - Таблица №8а
  - Таблица №9. Трибуны
  - Таблица №10. Плоскостные сооружения
  - Таблица №11. Вспомогательные спортивные здания и сооружения
  - Таблица №12. Здания дошкольных учреждений, учебных заведений

# 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Государственный сметный норматив «Справочник базовых цен на проектные работы в строительстве «Объекты жилищно-гражданского строительства» (далее – Справочник) предназначен для определения стоимости разработки проектной и рабочей документации для строительства объектов жилищно-гражданского назначения.

1.2. При пользовании настоящим Справочником следует руководствоваться Методическими указаниями по применению справочников базовых цен на проектные работы для строительства, утвержденными приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 29.12.2009 № 620 (далее – Методические указания).

1.3. Уровень цен, содержащихся в таблицах Справочника, установлен по состоянию на 01.01.2001 г.

# Особенности выполнения расчетов

## Глава 2.1. Жилые дома, гостиницы, общежития

2.1.1. Базовыми ценами не учтена стоимость проектирования котельных, трансформаторных подстанций.

2.1.2. Базовая цена проектирования с использованием проектной документации повторного или массового применения («привязка») определяется с введением в расчет следующих ценообразующих коэффициентов:

- без внесения изменений в надземную часть зданий – от 0,1 до 0,25;
- с внесением изменений в надземную часть зданий, изменением фасадов и планировки, включая изменение этажности, конструкции
- крыши – до 0,7.

2.1.3. В случае выполнения работ по объектам повторного или массового применения на основе блок-секционного метода базовая цена проектных работ по разработке базовой блок-секции определяется с ценообразующим коэффициентом 0,8. При этом базовая цена работ по компоновке дома определяется с коэффициентом до 0,2.

## Таблицы с базовыми ценами

№ п/п	Наименование объекта проектирования	Единица измерения основного показателя объекта	Постоянные величины базовой цены разработки проектной и рабочей документации, тыс. руб.	
			<i>a</i>	<i>б</i>
1	2	3	4	5
	Малоэтажные жилые дома			
1	Одноэтажные	м <sup>3</sup>	119,24	0,021
2	Двухэтажные	"	183,72	0,019
3	Трехэтажные	"	273,44	0,017
	Здания жилые многоквартирные:			
4	Четырехэтажные	"	405,842	0,012
5	Пятиэтажные	"	553,133	0,012
6	Шести – десятиэтажные	"	902,246	0,012
7	Одиннадцати – тринадцатипятиэтажные	"	1008,586	0,015
8	Четырнадцатипяти – шестнадцатипятиэтажные	"	1278,490	0,045
9	Семнадцатипяти – двадцатипятиэтажные жилые дома	"	1662,038	0,118
10	Жилые дома свыше 20 этажей	"	2045,578	0,145

# Таблицы относительной стоимости разработки проектной документации

Таблица №41. Рекомендуемая ориентировочная относительная стоимость разработки разделов документации (в процентах от базовой цены)

Пояснительная записка	Схема планировочной организации земельного участка	Архитектурные решения	Конструктивные и объемно-планировочные решения	Инженерное оборудование, сети, инженерно-технические мероприятия, технологические решения	Проект организации строительства	Проект организации работ по сносу и демонтажу	Охрана окружающей среды (ООС)	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	Смета на строительство	Иная документация	Мероприятия ГО и ЧС
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
2,0	4,0	14,0	15,0	37,0	6,0		7,0	6,0	2,0	7,0	*)	*)

## Относительная стоимость разработки проектной документации

Пояснительная записка	2
Схема планировочной организации земельного участка	4
Архитектурные решения	14
Конструктивные и объемно-планировочные решения	15
Инженерное оборудование, сети, инженерно-технические мероприятия, технологические решения	37
Проект организации строительства (ПОС)	6
Охрана окружающей среды (ООС)	7
Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	6
Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	2
Смета на строительство	7
<b>ИТОГО</b>	<b>100</b>

**Инженерное оборудование, сети,  
инженерно-технические мероприятия,  
технологические решения**

Электроснабжение	7
Водоснабжение	4
Водоотведение	4
Отопление, вентиляция, кондиционирование воздуха	12
Связь	3
Газоснабжение	2
Технологические решения	5
<b>Итого</b>	<b>37</b>

**Определение стоимости  
проектных работ зависимости  
от натуральных  
показателей объекта  
проектирования**

# Определение стоимости проектных работ в зависимости от натуральных показателей объекта проектирования

$$Ц = (a + b \times x) \times K_{цен} \times K_{усл} \times I_{инфл}$$

- $a$  и  $b$  — постоянные величины для определения основного показателя проектируемого объекта;
- $x$  — основной показатель проектируемого объекта в принятых единицах измерения:
  - **1 м<sup>3</sup> строительного объема зданий**
  - **км протяженности инженерных сетей и т. п.;**
- $K_{цен}$ . — общий ценообразующий коэффициент на разработку проекта;
- $K_{усл}$ . — общий коэффициент на усложняющие факторы;
- $I_{инфл}$ . — текущий индекс изменения базовой стоимости проектных работ

# Ценообразующий коэффициент

## К ценообразующим –

относят коэффициенты, устанавливающие распределение базисной стоимости по:

- видам строительства
- стадиям проектирования
- разделам проекта
- отдельным объектам и видам работ

Базовые цены в справочниках 1995 и 2001 гг. установлены на разработку проекта в **две стадии**:

- Проект
- Рабочая документация

# Ценообразующий коэффициент

Распределение базовой цены по стадиям проектирования дано в разделе «**Основные положения**» каждого сборника

Например, при проектировании объектов **жилищно-гражданского строительства** рекомендуется распределение в процентах от общей базовой цены разработки проектной документации

Проект (П) — 40 %

Рабочая документация — 60 %.

До выхода в 2008 году **постановления №87** распределение было следующим:

Проект (П) — 30 %

Рабочая документация — 70 %

Постановление также отменило проектирование в одну стадию – рабочий проект

# Коэффициенты на усложняющие факторы проектирования

- при **макетном методе проектирования** — 1,05 на стадии «проект» и 1,1 на стадиях «рабочий проект» и «рабочая документация» (при отсутствии таких коэффициентов в конкретных справочниках)
- цена разработки проектной документации на строительство объектов, отнесенных к категории **уникальных и экспериментальных**, определяется по справочникам с применением коэффициента 1,5 к стоимости тех видов работ, которые усложняются
- в проекте предусматривается **установка импортного оборудования**, впервые применяемого проектной организацией, применяют коэффициент до 1,3
- стоимость **привязки типовых проектов** определяется по ценам справочников с коэффициентом 0,35;
- стоимость внесения **изменений в типовые проекты** — с коэффициентом до 0,7

# Факторы, усложняющие проектирование

Факторы, усложняющие проектирование	Коэффициент
Вечномерзлые, просадочные, набухающие грунты, карстовые и оползневые явления, расположение площадки строительства над горными выработками, в подтапливаемых зонах и др.	1,15
Сейсмичность:	
7 баллов	1,15
8 баллов	1,2
9 баллов	1,3

**При сокращении сроков проектирования по сравнению с нормативными, по согласованию с заказчиком рекомендуется применять повышающие коэффициенты:**

- при сокращении срока в 1,2 раза — до 1,1;
- в 1,4 раза — до 1,2;
- в 2 и более раз — до 1,4

# Объекты для строительства за границей

Стоимость разработок проектной документации для строительства за границей определяется по ценам справочников с применением коэффициентов:

- Проект – 1,2
- рабочий проект – 1,0

Дополнительно применяются коэффициенты, учитывающие влияние усложняющие факторы:

№ п/п	Усложняющие факторы	Коэффициенты к стоимости разработки	
		проекта	рабочей документации, рабочего проекта
1.	Перевод на иностранный язык текстовых материалов, технической документации, надписей на чертежах	1,1	1,05
2.	Перевод на русский язык материалов иностранного заказчика	1,03	1,03
3.	Двойная проверка расчетов, чертежей и спецификаций, подсчетов объемов работ, сметной документации и других проектных материалов. Повышенные требования к оформлению проектной документации	1,2	1,1

# Факторы, усложняющие проектирование

- Базовая цена проектирования зданий с ограждающими и несущими **конструкциями из монолитного бетона** или объемных блоков определяется с применением коэффициента 1,4 к тем разделам, разработка которых усложняется
- Базовая цена проектирования объекта в сложных условиях включения объекта в окружающую среду (**объект в исторической среде, в зоне охраняемого ландшафта**, на сложных затесненных участках и т. п.) определяется по согласованию с заказчиком с применением коэффициента до 1,2 к архитектурной части проекта

# Правила учета нескольких усложняющих факторов

- *При применении нескольких коэффициентов, больших единицы, общий повышающий коэффициент  $K_{\text{усл.}}$  определяется путем суммирования их дробных частей и единицы*
- *При определении цены с применением нескольких коэффициентов, меньших единицы, общий понижающий коэффициент определяется путем их перемножения.*

# Индексы пересчета в текущие цены

## Индексы изменения сметной стоимости в 4 квартале 2015 г.

Письмо Минстроя России  
от 14.12.2015

№ 40538-ЕС/05



МИНИСТЕРСТВО  
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-  
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНИСТРОЙ РОССИИ)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

Садовая-Самотеевская ул., д. 10/23  
офис № 1, Москва, 127994  
тел. (495) 734-83-80, факс (495) 734-83-99  
www.minstroyrf.ru

14.12.2015 № 40538-ЕС/05

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Федеральные органы  
исполнительной власти  
Российской Федерации

Органы исполнительной власти  
субъектов Российской Федерации

Организации и предприятия,  
входящие в строительный комплекс  
Российской Федерации

В рамках реализации полномочий Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в области сметного нормирования и ценообразования в сфере градостроительной деятельности Министром России сообщаются рекомендуемые к применению в IV квартале 2015 года индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексы изменения сметной стоимости пусконаладочных работ, индексы изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ, индексы изменения сметной стоимости прочих работ и затрат, а также индексы изменения сметной стоимости оборудования.

Указанные индексы разработаны к сметно-нормативной базе 2001 года с использованием данных ФАУ «Федеральный центр ценообразования в строительстве и промышленности строительных материалов», ОАО «ЦЕНТРИНВЕСТПроект», ОАО «ПШИИС», региональных органов по ценообразованию в строительстве за III квартал 2015 года с учетом прогнозного уровня инфляции и учетом положений письма Госстроя от 27.11.2012 № 2536-ИП/12/ТС.

Индексы предназначены для формирования начальной (максимальной) цены при подготовке конкурсной (аукционной) документации, общеэкономических расчетов в инвестиционной сфере для объектов капитального строительства, финансирование которых осуществляется с привлечением средств федерального бюджета. Для взаиморасчетов за выполненные работы указанные индексы не предназначены.

Приложение: на 29 л. в 1 экз.

Е.О. Сизова

# Индексы инфляции на 4 квартал 2015 года

## Индексы изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ на IV квартал 2015 года.

1. Индексы изменения сметной стоимости проектных работ для строительства к справочникам базовых цен на проектные работы:

к уровню цен по состоянию на 1 января 2001 года — **3,84**;

к уровню цен по состоянию на 1 января 1995 года, с учетом положений, приведенных в письме Госстроя России от 13 января 1998 г. № 9-1-1/6 — **29,59**

2. Индексы изменения сметной стоимости изыскательских работ для строительства к справочникам базовых цен на инженерные изыскания:

к уровню цен по состоянию на 1 января 2001 года — **3,90**;

к уровню цен по состоянию на 1 января 1991 года учтенному в справочниках базовых цен на инженерные изыскания и сборнике цен на изыскательские работы для капитального строительства с учетом временных рекомендаций по уточнению базовых цен, определяемых по Сборнику цен на изыскательские работы для капитального строительства, рекомендованных к применению письмом Минстроя России от 17 декабря 1992 г. № БФ-1060/9 — **44,19**.

# Определение стоимости проектных работ в зависимости от натуральных показателей объекта проектирования

$$Ц = (a + b \times x) \times K_{цен} \times K_{усл} \times I_{инфл}$$

- $a$  и  $b$  — постоянные величины для определения основного показателя проектируемого объекта;
- $x$  — основной показатель проектируемого объекта в принятых единицах измерения:
  - **1 м<sup>3</sup> строительного объема зданий**
  - **км протяженности инженерных сетей и т. п.;**
- $K_{цен}$ . — общий ценообразующий коэффициент на разработку проекта;
- $K_{усл}$ . — общий коэффициент на усложняющие факторы;
- $I_{инфл}$ . — текущий индекс изменения базовой стоимости проектных работ

# Задание для расчета стоимости проектирования

Объект проектирования – жилой дом - 2 этажа

Объем здания 580 м<sup>3</sup>

Стадия проектирования – рабочая документация

Усложняющие факторы:

- установка импортного оборудования, впервые используемого в проекте
- перевод материалов иностранного заказчика на русский язык с иностранного языка

# СБЦ 2001-03 таблица 1. Жилые дома

Таблица №1. Жилые дома

№ п/п	Наименование объекта проектирования	Единица измерения основного показателя объекта	Постоянные величины базовой цены разработки проектной и рабочей документации, тыс. руб.	
			<i>a</i>	<i>б</i>
1	2	3	4	5
	Малозэтажные жилые дома			
1	Одноэтажные	м <sup>3</sup>	119,24	0,021
2	Двухэтажные	"	183,72	0,019
3	Трехэтажные	"	273,44	0,017

# Типовая форма для расчета по образцу №2П (приложение 2 МДС 81-35.2004)



Система ПИР v. 2.0.9. (с) ООО Компания Инфострой. (Ф2ПС)

Форма 2ПС

## Смета № 1

на проектные (изыскательские) работы

### Жилой дом (Стадия: Рабочая документация)

Наименование проектной (изыскательской) организации: Архитектурная мастерская №1

Наименование организации заказчика: ЗАО "ЖИЛСТРОЙ"

Сметный расчет составлен по следующим документам: 1) СБЦ-01-01

№ п/п	Характеристика предприятия, здания, сооружения или вид работ	Номер частей, глав, таблиц, параграфов и пунктов указаний к разделу справочника базовых цен на проектные и изыскательские работы для строителей	Расчет стоимости: $(a+bx) \cdot K_j$ или (стоимость строительно-монтажных работ) * проц. / 100 или количество * цена	Стоимость работ, Руб.
1	2	3	4	5

№ п/п	Характеристика предприятия, здания, сооружения или виды работ	Номер частей, глав, таблиц, процентов, параграфов и пунктов указаний к разделу Справочника базовых цен на проектные и изыскательские работы для строительства	Единица измерения	Расчет стоимости: (а+вх)*Кj или (объем строительно-монтажных работ)*проц./ 100 или количество * цена	Стоимость работ, Руб.
1	Малозэтажные жилые дома: Двухэтажные	СБЦП-2001-03-02-2.01-01-002 м3: 580 Стадия - "Не определена" = 60%; 1) К=1.3 - Проектирование предприятий, зданий и сооружений с установкой импортного основного технологического оборудования, применяемого проектной организацией впервые, по согласованию с заказчиком (до 1,3) 2) К=1.03 (Стадии проекта: Проект) -	объект	$C = (a + b \times x) \times K_{\text{цен}} \times K_{\text{усл}} \times I_{\text{инфл}}$ $(183.72 + 0.019 \times 580) \times 1\,000 \times (60\%) \times (1.0 + 0.3 + 0.03) \times (100\%)$	155 402,52

# Стоимость проектирования с учетом коэффициента инфляции

№	Наименование. Жилой дом	Коэффициент	Значение
1	Итого		155 402.52
2	Итого с индексом на I квартал 2015 г.	3.73	579 651.4
3	НДС 18%	0.18	104 937.25
4	Итого		683 988.65

Итого по смете: Шестьсот восемьдесят три т

683 988,65

# Театрально-зрелищные предприятия

№ п/п	Наименование объекта проектирования	Единица измерения основного показателя объекта	Постоянные величины базовой цены разработки проектной и рабочей документации, тыс. руб.	
			<i>a</i>	<i>б</i>
1	2	3	4	5
	Театры драматические и юного зрителя, музыкально-драматические, оперы и балета, кукол по количеству мест:			
1	до 50	к-во мест	1510,00	-
2	свыше 50 до 200	к-во мест	2058,54	-
3	свыше 200 до 600	"	2940,74	-
4	свыше 600 до 1000	"	3437,50	-
5	свыше 1000 до 2000	"	3882,56	-
	Залы универсального назначения, филармонии по количеству мест:			
6	до 1000	к-во мест	2638,48	-
7	свыше 1000 до 2000	"	3769,26	-
	Цирки			
8	до 1000	"	1668,74	-
9	свыше 1000 до 2000	"	2383,92	-

# Формулы экстраполяции параметра X

В случае, когда проектируемый объект имеет **значение основного показателя**

- **меньше минимального или**
- **больше максимального показателя**

приведенных в таблице, базовая цена проектирования определяется путем **экстраполяции**

$$C_{\text{баз}} = a + v * (0.4 * X_{\text{min}} + 0.6 * X_{\text{зад}})$$

$$C_{\text{баз}} = a + v * (0.4 * X_{\text{max}} + 0.6 * X_{\text{зад}})$$

**Расчет стоимости проектирования  
от общей стоимости  
строительства**

# Расчет стоимости проектирования от общей стоимости строительства

Цена проектной документации в зависимости от общей стоимости строительства определяется по формуле

$$C = \frac{C_{тек} * \alpha}{100} * K_{ст}$$

- $C_{тек}$  – стоимость строительства в текущих ценах
- $\alpha$  – процент базовой цены проектных работ от общей стоимости строительства (таблица справочника)
- $K_{ст}$  – коэффициент на стадию проектирования

# (СБЦП-2001-03) ОБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНО-ГРАЖДАНСКОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. 2010 г.

Таблица 40.

Базовые цены на проектные работы для строительства уникальных зданий и сооружений

№ пп.	Стоимость строительства в ценах 2001 года, млн. руб.	Базовая цена на проектные работы от общей стоимости строительства в процентах ( $\alpha$ )
1	5,0	9,50
2	9,0	9,28
3	18,0	9,09
4	36,0	8,82
5	55,0	8,44
6	70,0	8,24
7	90,0	7,98
8	110,0	7,80
9	125,0	7,67
10	140,0	7,57

# (СБЦ-95-15) ОБЪЕКТЫ СВЯЗИ. 1996 г.

Таблица 22.

Прижелезнодорожные и городские почтамты, отделения перевозки почты

№ п/п	Стоимость строительства в текущих ценах, млн. руб.	Базовая цена на проектные работы от общей стоимости строительства в текущих ценах - проценты		
		Категория сложности		
		I	II	III
1	2000	4,4	4,9	5,3
2	3000	3,4	4,1	4,5
3	4000	2,8	3,4	3,8
4	5000	2,4	2,9	3,3
5	6000	2,2	2,6	2,9
6	7000	2,0	2,4	2,7
7	8000	1,9	2,2	2,6
8	9000	1,8	2,1	2,5
9	10000	1,7	2,0	2,4
10	11000	1,6	1,9	2,3
11	12000	1,55	1,85	2,2
12	13000	1,45	1,75	2,1
13	14000	1,4	1,7	2,0
14	15000	1,35	1,62	1,9
15	16000		1,55	1,85
16	17000		1,5	1,78
17	18000		1,45	1,7

# Расчет стоимости проектирования от общей стоимости строительства

$$C = C_{01} \times K_i = \frac{C_{стр01} \times \alpha}{100} \times K_i$$

- $C_{01}$  – базовая цена проектной документации в ценах 2001 г
- $C_{стр01}$  – стоимость строительства в ценах 2001 г  

$C_{стр01} = C_{стр2000} \times 1,25$
- $\alpha$  – процент базовой цены проектных работ от общей стоимости строительства (таблица справочника)
- $K_i$  – коэффициент инфляции (письмо Минстроя РФ)

# Формулы расчета параметра $\alpha$

В случае, когда показатели стоимости строительства объекта проектирования находятся **между показателями**, приведенными в **таблице**, выполняется расчет параметра  **$\alpha$**

$$\alpha_{зад} = \alpha_{\min} - \frac{\alpha_{\min} - \alpha_{\max}}{C_{\max} - C_{\min}} * (C_{зад} - C_{\min})$$

$$\alpha_{зад} = \alpha_{\max} + \frac{\alpha_{\min} - \alpha_{\max}}{C_{\max} - C_{\min}} * (C_{\max} - C_{зад})$$

**Определение базовых цен  
проектных работ  
по себестоимости  
и сложившемуся уровню  
рентабельности**

# Определение базовых цен проектных работ по себестоимости и сложившемуся уровню рентабельности

Индивидуальная цена проектных работ определяется путем ее калькулирования **на основе трудозатрат**

Количество трудозатрат рекомендуется определять либо по типовым **нормам трудоемкости** работ, принятым в проектной организации, либо **исходя из числа конкретных исполнителей** и времени их работы в днях

При расчете стоимости проектных работ специалисты руководствуются «**Методическими рекомендациями** по составу и учету затрат, включаемых в себестоимость проектной и изыскательской продукции (работ, услуг) для строительства и формированию финансовых результатов», М., 1995.

# Группировка затрат на производство работ

- затраты на оплату труда производственного персонала;
- единый социальный налог;
- амортизация (износ) основных производственных фондов;
- материалы и услуги;
- расходы на командировки;
- расходы, связанные с применением электронно-вычислительной техники;
- прочие прямые затраты;
- накладные расходы.

В стоимость проектных работ включается  
прибыль — 10–15 %

## Форма 3п, образец приведен в МДС 81-35.2004 (приложение 2)

№ п/п	Перечень выполняемых работ	Исполнители		Кол-во человеко-дней	Средняя оплата труда за 1 день	Оплата труда (всего)
		Кол-во	Должность			
1	Информационная подготовка и сбор исходных данных для проектирования	1	Рук. разработки	3	1250	3750
		1	Нач. проектн. группы	6	1125	6750
		2	Вед. исполнит.	10	833,33	16 666,6
2	Электротехнические расчеты	1	Рук. разработки	6	1250	7500
		1	Нач. проектн. группы	12	1125	13 500
		2	Вед. исполнитель	18	833,33	29 999,88
3	Разработка схем, чертежей	1	Рук. разработки	9	1250	11 950
		1	Нач. проектн. группы	12	1125	13 500
		2	Вед. исполнитель	20	833,33	33 333,2
4	Согласование проектных решений	1	Рук. разработки	3	1250	3750
		1	Нач. проект. группы	5	1125	6750
		2	Вед. исполнитель	10	833,33	16 666,6
	Итого оплата труда					163 416,28

# Итоговый расчет стоимости

Итого оплата труда					163 416,28
Единый социальный налог				0,26	42 488,23
Прочие прямые затраты				0,3	49 024,88
Итого прямые затраты					254 929,39
Накладные расходы				0,35	89 225,29
Итого себестоимость					344 154,68
Прибыль				0,15	51 623,2
Итого					395 777,88
НДС				0,18	71 240,02
Итого с НДС					467 017,9
Составил Инженер-сметчик Проверил Гл. инженер					

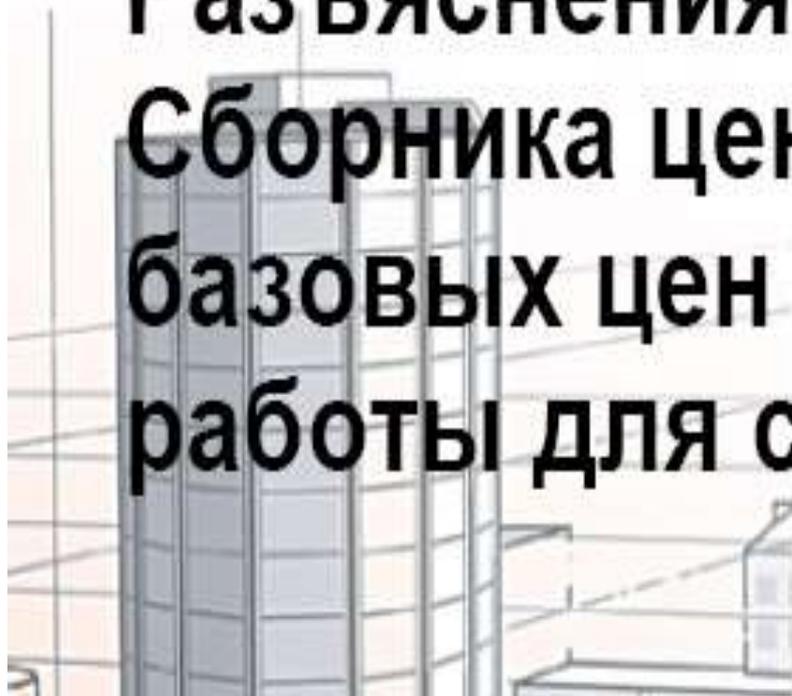
**Методическая база  
для расчета  
СТОИМОСТИ  
проектирования**

# Методическая база для расчета стоимости проектирования

ПРАКТИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ  
ПО ПРИМЕНЕНИЮ СПРАВОЧНИКА БАЗОВЫХ ЦЕН  
НА ПРОЕКТНЫЕ РАБОТЫ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА  
*ОБЪЕКТЫ ЭНЕРГЕТИКИ*

# Методическая база для расчета стоимости проектирования

**Разъяснения по применению  
Сборника цен и Справочников  
базовых цен на проектные  
работы для строительства**



# Методическая база для расчета стоимости проектирования

## *3. РАЗЪЯСНЕНИЯ ПО ВОПРОСАМ, НЕ НАШЕДШИМ ОТРАЖЕНИЯ В СПРАВОЧНИКЕ БАЗОВЫХ ЦЕН*

3.1. Исходные данные для проектирования в соответствии с перечнем, приведенным в Приложении А СНиП 11-01-95, представляет заказчик проекта (рабочего проекта).

В случае, когда заказчик поручает проектной организации сбор исходных данных для проектирования, приведенных в указанном Приложении, цену этой работы следует учитывать при установлении договорной цены на проектную документацию дополнительно к базовой цене, определенной по Справочнику.

3.2. Выбор земельного участка (трассы) для строительства осуществляется как правило, в обосновании инвестиций в строительство объекта.

# Методическая база для расчета стоимости проектирования

## 4. ПРИМЕР ОПРЕДЕЛЕНИЯ БАЗОВОЙ ЦЕНЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ, показатели которых выше или ниже приведенных в таблице цен Справочника

5.1. Требуется определить базовую цену проектирования автозаправочной станции с количеством автомобилей 50 в час.

По ценам таблицы 8, п.1 общая базовая цена разработки проектной документации (проект + рабочая документация) определяется по формуле:

$$C = a + b \times (0,4 \times X_{\min} + 0,6 \times X_{\text{зад}}), \text{ где}$$

$a$  и  $b$  – постоянные величины, принимаемые по таблице минимального значения показателя (табл.8, п.1);

$X_{\min}$  – минимальный показатель, приведенный в таблице;

$X_{\text{зад}}$  – заданный показатель проектируемого объекта.

$$C = 18112 + 59 \times (0,4 \times 100 + 0,6 \times 50) = 22242 \text{ тыс.руб.}$$

# Методическая база для расчета стоимости проектирования

## 6. Порядок определения базовых цен на отдельные виды работ, выполняемых организациями-разработчиками проектной документации

### 6.1 Составление технической документации на капитальный ремонт зданий и сооружений

При определении стоимости разработки технической документации на капитальный ремонт зданий и сооружений рекомендуется применять:

- Временный Сборник цен на составление проектной документации по капитальному ремонту жилых и общественных зданий, утвержденный распоряжением Росжилкоммунсоюза от 10.08.90 №1 (СПЦР 90 г.). При этом к ценам указанного Сборника применяется инфляционный индекс;

## Методическая база для расчета стоимости проектирования

**Вопрос №20. Как определить стоимость разработки проектной документации по разделам: «Автоматизированная система управления по учету и управлению персоналом» и «ЛВС для объектов производственного назначения»?**

**Ответ:**

Стоимость разработки проектной документации по разделам:

- «Автоматизированная система управления по учету и управлению персоналом»;
- «Локальные вычислительные сети для объектов производственного назначения»

учитывается комплексной ценой на проектирование предприятия и дополнительной оплате не

подлежит

# Инженерные изыскания

## Типы работ в инженерных изысканиях

Типы работ	Описание работ
Полевые работы	Изыскательские работы, выполняемые на открытом воздухе, в подземных выработках и подвалах, а также в помещениях, являющихся объектом инженерных изысканий
Лабораторные работы	<p>Лабораторные испытания являются основными исследованиями в рамках программы геологических изысканий. Они позволяют определить весь спектр физико-механических свойства грунтов (модуль деформации, угол внутреннего трения, удельное сцепление, плотность, влажность, плотность частиц, гранулометрический состав, влажность границ текучести и раскатывания, коэффициент пористости, степень влажности, число пластичности, показатель текучести, предел прочности на одноосное сжатие, плотность сухого грунта, коэффициент фильтрации песков и т. п.), или воды на содержание микроэлементов.</p> <p>Все эти данные указываются в отчете об инженерно- геологических изысканиях и используются проектировщиками для расчета несущей способности основания проектируемого сооружения. Исследования химического состава грунтов и подземных вод позволяют выбрать оптимальный тип строительных материалов и тип гидроизоляционного покрытия для надежной защиты подземных конструкций и коммуникаций от коррозии.</p>
Камеральные работы	Обработка результатов выполненных работ и составление отчетов.
Прочие работы	Надбавка за выполнение полевых работ в неблагоприят. период года, внешний транспорт, внутренний транспорт, организация и ликвид. работ, районная надбавка и т.д.

# Обследования

Виды работ	<i>Перечень законодательных актов, нормативно-методических и справочных документов, используемых при определении стоимости</i>
Обмерно-обследовательские работы	<p>СПРАВОЧНИК БАЗОВЫХ ЦЕН НА ОБМЕРНЫЕ РАБОТЫ И ОБСЛЕДОВАНИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ. 1998 г. Фед.</p> <p>МРР-3.2.05.05-09 СБОРНИК БАЗОВЫХ ЦЕН на работы по обследованию и мониторингу технического состояния строительных конструкций и <b>инженерного оборудования зданий</b> и сооружений, осуществляемые с привлечением средств бюджета города Москвы 2009 г. Мос.</p>

Типы работ	<i>Определение стоимости работ</i>
Преддоговорные работы	определяется из расчета 6% от базовой цены выполнения обмерных работ и 8% от базовой цены выполнения обследований.
Обмерные работы	по натуральным показателям сборника, в зависимости от объема и высоты здания
Обследовательские работы	по натуральным показателям сборника, в зависимости от объема и высоты здания

# Инженерные изыскания, обследования

## Перечень нормативных документов, устанавливающих требования к составу и объемам инженерных изысканий:

1. СНиП 11-02-96 "Инженерные изыскания для строительства. Основные положения".
2. СП 11-102-97 "Инженерно-экологические изыскания для строительства"
3. СП 11-103-97 "Инженерно-гидрометеорологические изыскания для строительства"
4. СП 11-104-97 "Инженерно-геодезические изыскания для строительства"
5. СП 11-104-97 "Инженерно-геодезические изыскания для строительства" Часть 11. "Выполнение съемки подземных коммуникаций при инженерно-геодезических изысканиях для строительства" - 2002 г. изд.
6. СП 11-105-97 "Инженерно-геологические изыскания для строительства". Часть I. "Общие правила производства работ".
7. СП 11-105-97 "Инженерно-геологические изыскания для строительства". Часть II. "Правила производства работ в районах развития опасных геологических и инженерно-геологических процессов".
8. СП 11-105-97 "Инженерно-геологические изыскания для строительства". Часть III. "Правила производства работ в районах распространения специфических грунтов".
9. СП 11-105-97 "Инженерно-геологические изыскания для строительства". Часть IV. "Правила производства работ в районах распространения многолетнемерзлых грунтов".
10. СП 11-105-97 "Инженерно-геологические изыскания для строительства". Часть V. "Правила производства работ в районах с особыми природно-техногенными условиями".
11. СП 110-108-98 "Изыскания источников водоснабжения на базе подземных вод".
12. СП 11-109-98 "Изыскания грунтовых строительных материалов"
13. СНиП 23-01-99 "Строительная климатология"

МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА (выпуск 1) Москва 2004

## Авторский надзор

- Норматив для МРР – **0,0265** - единый норматив стоимости основных работ по ведению авторского надзора за строительством (реконструкцией) объектов в городе Москве, выраженный в доле от величины базовой стоимости проектных работ. **МРР-3.2.07.04-07** Методика определения стоимости осуществления авторского надзора за строительством зданий, сооружений и предприятий в городе Москве
- Норматив для СБЦ – **МДС 81-35.2004** пункт 4.91. Средства на проведение авторского надзора проектных организаций за строительством (ремонт) рекомендуется определять расчетом в текущем (прогнозном) уровне цен, но **не более 0,2 %** от полной сметной стоимости, учтенной в главах 1-9 сводного сметного расчета, и включаются в графы 7 и 8 сводного сметного расчета.

Необходимость проведения авторского надзора определяется заказчиком.

# Экспертиза проектной документации

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 5 марта 2007 г. №145

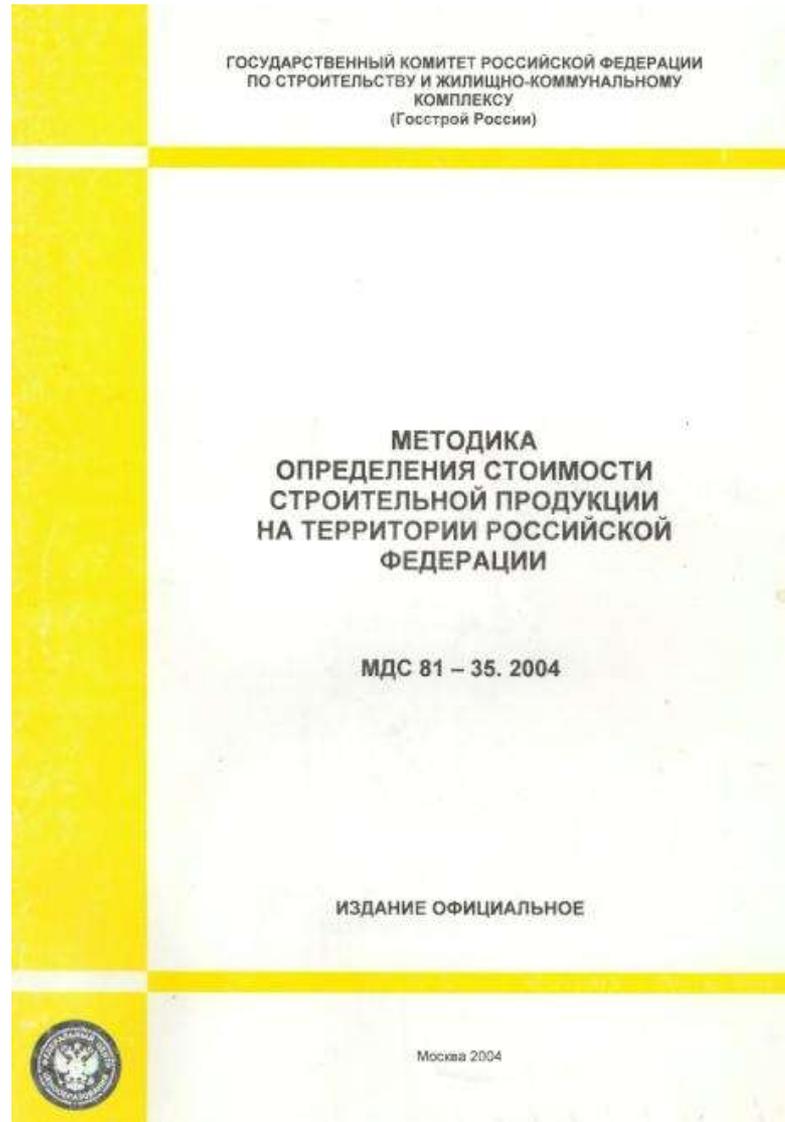
О ПОРЯДКЕ ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ПРОЕКТНОЙ  
ДОКУМЕНТАЦИИ И РЕЗУЛЬТАТОВ ИНЖЕНЕРНЫХ  
ИЗЫСКАНИЙ

# Таблица процентного соотношения, используемого при расчете размера платы за проведение государственной экспертизы

Таблица  
процентного соотношения, используемого при расчете размера  
платы за проведение государственной экспертизы

Сумма Спд и Сиж (млн. рублей, в ценах 2001 года)	Процент от суммы Спд и Сиж (П)
0 - 0,15	33,75
более 0,15	29,25
более 0,25	27,3
более 0,5	20,22
более 0,75	16,65
более 1	12,69
более 1,5	11,88
более 3	10,98
более 4	8,77
более 6	7,07
более 8	6,15
более 12	4,76
более 18	4,13
более 24	3,52
более 30	3,06
более 36	2,62
более 45	2,33
более 52,5	2,01
более 60	1,68
более 70	1,56
более 80	1,22
более 100	1,04
более 120	0,9
более 140	0,8
более 160	0,73
более 180	0,66
более 200	0,61
более 220	0,58

# Составление сметной документации



# Образец №1 ПС

Приложение к \_\_\_\_\_  
(договору, дополнительному соглашению)

## СМЕТА на проектные и изыскательские работы

Наименование строительства и стадии проектирования \_\_\_\_\_

Наименование проектной организации - генерального проектировщика \_\_\_\_\_

Наименование организации заказчика \_\_\_\_\_

тыс. руб.

№ п.п.	Перечень выполняемых работ	Характеристика проектируемого объекта	Ссылка на № смет по формам № 2п и 3п	Стоимость работ		
				изыскательских	проектных	всего
1	2	3	4	5	6	7

Итого по смете \_\_\_\_\_  
(сумма прописью)

Руководитель проектной организации \_\_\_\_\_  
[подпись (инициалы, фамилия)]

Главный инженер проекта \_\_\_\_\_  
[подпись (инициалы, фамилия)]

Место печати «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Согласована:

Ответственный представитель заказчика \_\_\_\_\_  
[подпись (инициалы, фамилия)]

Место печати «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

# Образец №2П

Приложение к \_\_\_\_\_  
(договору, дополнительному соглашению)

## СМЕТА № на проектные (изыскательские) работы

Наименование предприятия, здания, сооружения, стадии проектирования, этапа, вида проектных или изыскательских работ \_\_\_\_\_

Наименование проектной (изыскательской) организации \_\_\_\_\_

Наименование организации заказчика \_\_\_\_\_

тыс. руб.

№ пп	Характеристика предприятия, здания, сооружения или виды работ	Номер частей, глав, таблиц, процентов, параграфов и пунктов указаний к разделу Справочника базовых цен на проектные и изыскательские работы для строительства	Расчет стоимости: $(a + bx) \times K_i$ , или (объем строительно-монтажных работ) $\times$ проц.	Стоимость
			100 или количество $\times$ цена	
1	2	3	4	5

Итого по смете \_\_\_\_\_  
(сумма прописью)

Главный инженер проекта \_\_\_\_\_  
[подпись (инициалы, фамилия)]

Составитель сметы \_\_\_\_\_  
[подпись (инициалы, фамилия)]

# Образец №3П

Приложение к \_\_\_\_\_  
(договору, дополнительному соглашению)

## СМЕТА № на проектные (изыскательские) работы

Наименование предприятия, здания, сооружения, стадии проектирования, этапа, вида проектных или изыскательских работ \_\_\_\_\_

Наименование проектной (изыскательской) организации \_\_\_\_\_

Наименование организации заказчика \_\_\_\_\_

руб.

№ п.п.	Перечень выполняемых работ	Исполнители		Количество человеко-дней	Средняя оплата труда за 1 день	Оплата труда (всего)
		количество	должность			
1	2	3	4	5	6	7

Итого оплата труда, в тыс. руб. \_\_\_\_\_

Другие прямые затраты \_\_\_\_\_

Накладные расходы \_\_\_\_\_

**Итого** прямые затраты и накладные расходы \_\_\_\_\_

Накопления (прибыль) \_\_\_\_\_

Всего (тыс. руб.) \_\_\_\_\_

(сумма прописью)

**Руководитель проектной организации** \_\_\_\_\_

[подпись (инициалы, фамилия)]

**Главный инженер проекта** \_\_\_\_\_

[подпись (инициалы, фамилия)]

**Составитель сметы** \_\_\_\_\_

[подпись (инициалы, фамилия)]

# Инструментальная база для расчета стоимости проектирования

Лицензия: ISLAIK01 поддержка до 13.04.2011

Тип лицензии: корпоративная

Версия: 2.0.9.176 (издание от 14/01/10)

База данных: 1.193 (система); 1.26 (НСИ)

Компьютерная система для определения стоимости проектно-изыскательских работ

# ПИР

ИнфоСтрой®  
[www.infostroy.ru](http://www.infostroy.ru)

Конец занятия №4