

Министерство образования и науки Российской Федерации

**Санкт-Петербургский государственный инженерно-
экономический университет**



Институт открытого образования и информационных технологий

Повышение квалификации руководителей

Раздел 2
"Проектно-сметная документация
в строительстве"

Курс лекций

Березин А.О.

Санкт-Петербург

2004

ПРОЕКТНО-СМЕТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Виды сметной документации

Для определения сметной стоимости строительства предприятий, зданий и сооружений (или их очередей) составляется следующая документация:

- а) в составе проекта:
 - сводка затрат (при необходимости);
 - сводный сметный расчет стоимости строительства;
 - объектные и локальные сметные расчеты;
 - сметные расчеты на отдельные виды затрат;
- б) в составе рабочей документации (РД) – объектные и локальные сметы.

Основанием для определения сметной стоимости строительства служат:

- проект и рабочая документация (РД), включая чертежи, ведомости объемов строительных и монтажных работ, спецификации и ведомости на оборудование, основные решения по организации и очередности строительства, принятые в проекте организации строительства (ПОС), а также пояснительные записки к проектным материалам;
- действующие сметные нормативы, а также отпускные цены и транспортные расходы на оборудование, мебель и инвентарь;
- отдельные, относящиеся к соответствующей стройке, решения федеральных и других органов государственного управления.

В случае, когда отсутствуют необходимые сметные нормативы в действующей сметно-нормативной базе, а также для специализированных строек (в том числе линейных), в составе проекта могут разрабатываться *индивидуальные сметные нормы* в соответствии с формами, приведенными в Методических указаниях о порядке разработки государственных элементных сметных норм на строительные, монтажные, специальные строительные и

пусконаладочные работы, принятых и введенных в соответствии постановлением Госстроя России от 24 апреля 1998 г. № 18-40.

Сметная документация по определению сметной стоимости строительства составляется в установленном порядке независимо от метода осуществления строительства – подрядным или хозяйственным способом. Порядок формирования сметной стоимости строительства в соответствии с разрабатываемой документацией представлен на **рисунке 1**.

Локальные сметы являются первичными сметными документами и составляются на отдельные виды работ и затрат по зданиям и сооружениям или по общеплощадочным работам на основе объемов, определенных при разработке рабочей документации (РД), рабочих чертежей.

Локальные сметные расчеты составляются в случаях, когда объемы работ и размеры затрат окончательно не определены и подлежат уточнению на основании РД, или в случаях, когда объемы работ, характер и методы их выполнения не могут быть достаточно точно определены при проектировании и уточняются в процессе строительства.

Объектные сметы объединяют в своем составе на объект в целом данные из локальных смет и являются сметными документами, на основе которых формируются договорные цены на объекты.

Объектные сметные расчеты объединяют в своем составе на объект в целом данные из локальных сметных расчетов и локальных смет и подлежат уточнению, как правило, на основе РД.

ОБРАЗОВАНИЕ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

				ИСПОЛЬЗУЕМАЯ СМЕТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ
Материалы, конструкции, детали				Калькуляция сметной стоимости материалов
Зарботная плата основных рабочих				Сборник затрат по оплате труда
Затраты на ЭМиМ, в т. ч. з/пл машинистов				Калькуляция стоимости 1 маш.ч
ПРЯМЫЕ ЗАТРАТЫ	+ Накладные расходы			Локальные сметы,
Сметная себестоимость строительно-монтажных работ		+ Плановые накопления		Локальные сметы,
Сметная стоимость строительно-монтажных работ		+ Стоимость оборудования, прочих работ и затрат по объекту		Объектный сметный расчет
СМЕТНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА			+ Затраты на организацию строительства, относимые к прочим: содержание дирекции, проектно- изыскательские и др.	Сводный сметный расчет
СМЕТНАЯ СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА				

Рис.1

Сметные расчеты на отдельные виды затрат составляются в тех случаях, когда требуется определить, как правило, в целом по стройке размер (лимит) средств, необходимых для возмещения тех затрат, которые не учтены сметными нормативами (например: компенсации в связи с изъятием земель под застройку; расходы, связанные с применением льгот и доплат, установленных правительственными решениями, и т.п.).

Сводные сметные расчеты стоимости строительства предприятий, зданий и сооружений (или их очередей) составляются на основе объектных сметных расчетов, объектных смет и сметных расчетов на отдельные виды затрат.

Сводка затрат — это сметный документ, определяющий стоимость строительства предприятий, зданий, сооружений или их очередей в случаях, когда наряду с объектами производственного назначения составляется проектно-сметная документация на объекты жилищно-гражданского и другого назначения.

Одновременно со сметной документацией по желанию пользователя в составе проекта и РД могут разрабатываться ведомость сметной стоимости строительства объектов, входящих в пусковой комплекс, и ведомость сметной стоимости объектов и работ по охране окружающей среды.

Ведомость сметной стоимости объектов, входящих в пусковом комплекс, составляется в том случае, когда строительство и ввод в эксплуатацию предприятия, здания и сооружения предусматривается осуществлять отдельными пусковыми комплексами. Эта ведомость включает в себя сметную стоимость входящих в состав пускового комплекса объектов, а также общеплощадочных работ и затрат.

Ведомость сметной стоимости объектов и работ по охране окружающей природной среды составляется в том случае, когда при строительстве предприятия, здания и сооружения предусматривается осуществлять мероприятия по охране окружающей природной среды. При

этом в ней, как правило, сохраняется нумерация объектов и работ, принятая в сводном сметном расчете. В ведомость включается только сметная стоимость объектов и работ, непосредственно относящихся к природоохранным мероприятиям.

Объектные сметные расчеты (сметы) составляются в текущем уровне цен на объекты в целом путем суммирования данных локальных сметных расчетов (смет) с группировкой работ и затрат по соответствующим графам сметной стоимости «строительных работ», «монтажных работ», «оборудования, мебели и инвентаря», «прочих затрат». С целью определения полной стоимости объекта, необходимой для расчетов за выполненные работы между заказчиком и подрядчиком, в конце объектной сметы к стоимости строительных и монтажных работ, определенной в текущем уровне цен, дополнительно включаются средства на покрытие лимитированных затрат, в том числе:

- на удорожание работ, выполняемых в зимнее время, стоимость временных зданий и сооружений и другие затраты, включаемые в сметную стоимость строительно-монтажных работ и предусматриваемые в составе главы «Прочие работы и затраты» сводного сметного расчета стоимости строительства, - в соответствующем проценте для каждого вида работ или затрат от итога строительно-монтажных работ по всем локальным сметам;
- часть резерва средств на непредвиденные работы и затраты, предусмотренного в сводном сметном расчете, — в размере, согласованном заказчиком и подрядчиком для включения в состав твердой договорной цены на строительную продукцию.

При расчетах между заказчиком и подрядчиком за фактически выполненные объемы работ эта часть резерва подрядчику не передается, а остается в распоряжении заказчика.

В тех случаях, когда стоимость объекта определена по одной локальной смете, объектная смета не составляется. При этом роль объектной сметы выполняет локальная смета, в конце которой включаются средства на



покрытие лимитированных затрат в том же порядке, что и для объектных смет.

За итогом объектного сметного расчета (сметы) справочно показываются возвратные суммы, которые являются итоговым результатом возвратных сумм, предусмотренных локальными сметными расчетами (сметами).

При размещении в жилых зданиях встроенных или пристроенных предприятий (организаций) торговли, общественного питания и коммунально-бытового обслуживания, объектные сметных расчеты (сметы) составляются отдельно для жилых зданий и предприятий.

Сводные сметные расчеты стоимости строительства предприятий, зданий, сооружений или их очередей являются документами, определяющими сметный лимит средств, необходимых для полного завершения строительства всех объектов, предусмотренных проектом. Утвержденный в установленном порядке сводный сметный расчет стоимости строительства служит основанием для определения лимита капитальных вложений и открытия финансирования строительства. Сводные сметные расчеты стоимости строительства составляются и утверждаются отдельно на производственное и непроизводственное строительство.

В сводный сметный расчет стоимости к проекту на строительство предприятия, здания, сооружения или его очереди включаются отдельными строками итоги по всем объектным сметным расчетам (сметам) без сумм на покрытие лимитированных затрат, а также сметным расчетам на отдельные виды затрат. Позиции сводного сметного расчета стоимости строительства предприятий, зданий и сооружений должны иметь ссылку на номер указанных сметных документов. Сметная стоимость каждого объекта, предусмотренного проектом, распределяется по графам, обозначающим сметную стоимость «строительных работ», «оборудования, мебели и инвентаря», «прочих затрат» и «общая сметная стоимость». Для определения

стоимости подрядных работ в сводном сметном расчете выделяется договорная цена.

Сводный сметный расчет на строительство составляется в текущем уровне цен.

В *сводных сметных расчетах стоимости производственного и жилищно-гражданского строительства* средства распределяются по следующим главам:

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

Распределение объектов, работ и затрат внутри глав производится согласно сложившейся для соответствующей отрасли народного хозяйства номенклатуре сводного сметного расчета стоимости строительства. При наличии нескольких видов законченных производств или комплексов, каждый из которых имеет несколько объектов. Внутри главы может быть осуществлена группировка по разделам, наименование которых соответствует названию производств (комплексов).

Для отдельных отраслей народного хозяйства, промышленности и видов строительства на основании нормативных документов по про-

ектированию, утверждаемых министерствами и другими федеральными органами исполнительной власти, наименование и номенклатура глав сводного сметного расчета могут быть изменены.

Для *объектов капитального ремонта* жилых домов, объектов коммунального и социально-культурного назначения в составе сводного сметного расчета средства рекомендуется распределять по следующим главам:

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

Сводный сметный расчет составляется в целом на строительство независимо от числа генеральных подрядных строительного-монтажных организаций, участвующих в нем.

Сметная стоимость работ и затрат, подлежащих осуществлению каждой генеральной подрядной организацией, оформляется в отдельную ведомость, составляемую применительно к форме сводного сметного расчета.

К сводному сметному расчету, представляемому на утверждение в составе проекта, составляется *пояснительная записка*, в которой приводятся:

- месторасположение строительства; перечень каталогов сметных нормативов, принятых для составления смет на строительство;
- наименование генеральной подрядной организации (в случае, если она известна);

- нормы накладных расходов (для конкретной подрядной организации или по видам строительства);
- норматив сметной прибыли; особенности определения сметной стоимости строительных работ для данной стройки;
- особенности определения сметной стоимости оборудования и его монтажа для данной стройки;
- особенности определения для данной стройки средств по гл. 8—12 сводного сметного расчета;
- расчет распределения средств по направлениям капитальных вложений (для жилищно-гражданского строительства);
- другие сведения о порядке определения стоимости, характерные для данной стройки, а также ссылки на соответствующие решения правительственных и других органов государственной власти по вопросам, связанным с ценообразованием и льготами для конкретного строительства.

В главу 1 *«Подготовка территории строительства»* включаются средства на работы и затраты, связанные с отводом и освоением застраиваемой территории. К этим работам и затратам относятся:

- отвод земельного участка, выдача архитектурно-планировочного задания и выделение красных линий застройки;
- разбивка основных осей зданий и сооружений и закрепление их пунктами и знаками;
- освобождение территории строительства от имеющихся на ней строений, лесонасаждений, промышленных отвалов и других мешающих предметов, переселение жильцов из сносимых домов, перенос и переустройство инженерных сетей, коммуникаций, сооружений, путей и дорог, снятие и хранение плодородного слоя почвы и т.п.;
- компенсация стоимости сносимых (переносимых) строений и насаждений, принадлежащих государственным, общественным,

кооперативным организациям и отдельным лицам (владельцам на правах частной собственности); осушение территории стройки, проведение на ней других мероприятий, связанных с прекращением или изменением условий водопользования, а также с защитой окружающей среды и ликвидацией неблагоприятных условий строительства;

- приведение земельных участков, предоставленных во временное пользование на период строительства, в состояние, пригодное для использования в сельском, лесном, рыбном хозяйстве, или для других целей в соответствии с проектом восстановления (рекультивации) нарушенных земель;
- плата за землю при изъятии (выкупе) земельного участка для строительства, а также выплата земельного налога (аренды) в период строительства;
- затраты, связанные с оплатой работ (услуг), выполняемых коммунальными и эксплуатационными организациями, находящимися на полном хозяйственном расчете (кроме находящихся на бюджетном финансировании), по выдаче исходных данных на проектирование, технических условий и требований на присоединение проектируемых объектов к инженерным сетям и коммуникациям общего пользования, а также по проведению необходимых согласований проектных решений;
- возмещение убытков, причиненных пользователям земли изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением их прав или ухудшением качества земель (стоимость подлежащих сносу или переносу зданий и сооружений; стоимость плодовых, защитных и иных многолетних насаждений, незавершенного производства – вспашка, внесение удобрений, посев и другие работы; затраты, необходимые для восстановления ухудшенного качества земель; убытки в виде упущенной выгоды,

вызываемые прекращением получения ежегодного дохода пользователями земли с изымаемых земель в расчете на предстоящий период, необходимый для восстановления нарушенного производства);

- возмещение потерь сельскохозяйственного производства, вызванных изъятием или ограничением использования, ухудшением качества сельскохозяйственных угодий;
- другие затраты, связанные с освоением застраиваемой территории и возмещением компенсаций, полагающихся по действующему законодательству.

Стоимость работ, включаемая в главу 1, определяется на основе проектных объемов и действующих расценок.

Размер средств должен учитывать также стоимость работ, необходимых для размещения на подготавливаемой территории временных зданий и сооружений.

В главу 2 *«Основные объекты строительства»* включается сметная стоимость зданий, сооружений и видов работ основного производственного назначения, определенная на основании локальных смет и расчетов.

В главу 3 *«Объекты подсобного и обслуживающего назначения»* включается сметная стоимость объектов подсобного и обслуживающего назначения, к которым относятся:

- для промышленного строительства — здания ремонтно-технических мастерских, заводоуправлений, эстакады, галереи, складские помещения и др.;
- для жилищно-гражданского строительства — хозяйственные корпуса, проходные, теплицы в больничных и научных городках, мусоросборники и др., а также стоимость зданий и сооружений культурно-бытового назначения, предназначенных для обслуживания работающих (отдельно стоящие поликлиники, столовые, магазины, объекты бытового обслуживания населения,

другие объекты), расположенные в пределах территории, отведенной для строительства предприятий.

В том случае, когда разрабатывается отдельный проект со сводным сметным расчетом стоимости строительства таких объектов, как котельная, линия электроснабжения, тепловые сети, благоустройство, дороги и другие, которые обычно указываются в главах 3 – 7 сводного сметного расчета к комплексному проекту, сметная стоимость этих объектов должна включаться в гл. 2 в качестве основных объектов.

В главы 4 – 7 включаются объекты, перечень которых соответствует наименованиям глав.

В главу 8 «*Временные здания и сооружения*» включаются средства на строительство и разборку титульных временных зданий и сооружений, к которым относятся специально возводимые или приспособляемые на период строительства производственные, складские, вспомогательные, жилые и общественные здания и сооружения, необходимые для производства строительно-монтажных работ и обслуживания работников строительства. Временные здания и сооружения подразделяются на титульные (для обеспечения нужд строительства в целом) и нетитульные (для обеспечения нужд отдельного объекта, учитываемые в составе накладных расходов).

Размер средств, предназначенных для возведения титульных зданий и сооружений, в соответствии с правилами, предусмотренными СП 81-01-94, может определяться:

- по расчету, основанному на данных ПОС в соответствии с необходимым набором титульных временных зданий и сооружений;
- по нормам, приведенным в Сборнике сметных норм затрат на строительство временных зданий и сооружений, в процентах от сметной стоимости строительных и монтажных работ по итогам глав 1—7 сводного сметного расчета.

Одновременное использование указанных способов не допускается.

Определенная одним из вышеуказанных способов сумма средств включается в графы 4, 5 и 8 сводного сметного расчета.

Возвратные суммы от реализации материалов и деталей, полученных от разборки временных зданий и сооружений, определяются расчетами по ценам возможной реализации за вычетом расходов по приведению их в пригодное состояние и доставке в места складирования.

В главу 9 (7) *«Прочие работы и затраты»* сводного сметного расчета на строительство (ремонт) включаются средства на основные виды прочих работ и затрат в текущем уровне цен.

Для специфических условий строительства по согласованию с заказчиком и при соответствующем обосновании в главе 9 могут учитываться другие виды прочих затрат.

В главу 10 *«Содержание дирекции (технического надзора) строящегося предприятия»* включаются в графы 7 и 8 средства на содержание аппарата заказчика-застройщика (единого заказчика, дирекции строящегося предприятия) и технического надзора в размерах, установленных постановлением Госстроя России от 17.02.99 № 7. В отдельных случаях при соответствующих расчетных обоснованиях, выполненных согласно положениям, приведенным в «Методическом пособии по расчёту затрат на службу заказчика-застройщика» (письмо Минстроя России от 13.12.95 № ВБ-29/12 - 347), допускается установление индивидуальных нормативов по согласованию с Госстроем России.

В главу 11 *«Подготовка эксплуатационных кадров»* включаются (в графы 7 и 8) средства на подготовку эксплуатационных кадров для вновь строящихся и реконструируемых предприятий, определяемые расчетами исходя из:

- количества и квалификационного состава рабочих, обучение которых намечается осуществить в учебных центрах, учебно-курсовых комбинатах, технических школах, учебных полигонах, непосредственно на предприятиях с аналогичными производствами и т.д.;

- сроков обучения;
- расходов на теоретическое и производственное обучение рабочих кадров;
- заработной платы (стипендии) обучающихся рабочих с начислениями к ней;
- стоимости проезда обучаемых до места обучения (стажировки) и обратно;
- прочих расходов, связанных с подготовкой указанных кадров.

В главу 12 *«Проектные и изыскательские работы, авторский надзор»* включаются (в графы 7 и 8) средства на:

- выполнение проектно-изыскательских работ (услуг) — отдельно на проектные и изыскательские;
- проведение авторского надзора проектных организаций за строительством;
- проведение экспертизы предпроектной и проектной документации;
- испытание свай, проводимое подрядной строительной-монтажной организацией по техническому заданию заказчика строительства;
- подготовку тендерной документации.

Стоимость проектных и изыскательских работ для строительства определяется на основе сборников и справочников базовых цен с использованием индексов изменения стоимости, устанавливаемых Госстроем России.

Средства на проведение авторского надзора проектных организаций за строительством определяются расчетом в текущем уровне цен.

В сводный сметный расчет стоимости строительства включается **резерв средств** на непредвиденные работы и затраты, предназначенный для возмещения стоимости работ и затрат, потребность в которых возникает в процессе разработки рабочей документации или в ходе строительства в результате уточнения проектных решений или условий строительства по объектам (видам работ), предусмотренным в утвержденном проекте.

Резерв определяется от итога глав 1 — 12 в размере не более 2 % для объектов социальной сферы и не более 3 % — для объектов производственного назначения.

По уникальным и особо сложным объектам строительства размер средств на непредвиденные работы и затраты может быть увеличен в каждом конкретном случае по согласованию с Госстроем России.

Указанные средства показываются отдельной строкой с распределением по графам 4 — 8.

Часть резерва средств на непредвиденные работы и затраты, предусмотренного в сводном сметном расчете, в размере, согласованном заказчиком и подрядчиком, может включаться в состав твердой договорной цены на строительную продукцию. При производстве расчетов между заказчиком и подрядчиком за фактически выполненные объемы работ эта часть резерва подрядчику не передается, а остается в распоряжении заказчика.

Дополнительные средства на возмещение затрат, выявившихся после утверждения проектной документации в связи с введением в действие новых законодательных и нормативных актов, следует включать в сводный сметный расчет отдельной строкой (в соответствующие главы) с последующим изменением итоговых показателей стоимости строительства и утверждением произведенных уточнений инстанцией, утвердившей проектную документацию, а по проектам строек, финансируемых из федерального бюджета, — в порядке, устанавливаемым Госстроем России.

За итогом сводного сметного расчета стоимости строительства указываются **возвратные суммы**, учитывающие стоимость:

- материалов и деталей, получаемых от разборки временных зданий и сооружений, в размере 15 % сметной стоимости временных зданий и сооружений (с амортизируемой частью стоимости) независимо от срока осуществления строительства;

- материалов и деталей, 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;
- материалов, получаемых в порядке попутной добычи.

Градостроительная документация, обоснования инвестиций и проекты на строительство, реконструкцию, расширение и техническое перевооружение предприятий, зданий и сооружений в Российской Федерации независимо от источников финансирования, форм собственности и принадлежности до их утверждения подлежат государственной экспертизе в Главном управлении государственной вневедомственной экспертизы при Госстрое России (Главгосэкспертизе России), организациях государственной вневедомственной экспертизы в республиках в составе Российской Федерации, краях, областях, автономных образованиях, городах Москве и Санкт-Петербурге, отраслевых экспертных подразделениях министерств Российской Федерации и других федеральных органов исполнительной власти, а также в других специально уполномоченных на то государственных органах.

Сметная документация подлежит государственной экспертизе и утверждению в составе проектов строительства.

Экспертиза сметной документации осуществляется в соответствии с «Порядком проведения государственной экспертизы градостроительной документации и проектов строительства в Российской Федерации», утвержденным постановлением Госстроя России от 29.10.93 № 18-41, с последующими изменениями и дополнениями.