

**МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ
ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ЖИЛЫХ ДОМОВ,
ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОГО И СОЦИАЛЬНО-КУЛЬТУРНОГО
НАЗНАЧЕНИЯ**

Москва 1998

Методическое пособие предназначено для определения сметной стоимости капитального и текущего ремонта жилых домов, объектов коммунального и социально-культурного назначения. Пособие включает в себя: примеры составления локальных, объектных и сводных сметных расчетов ресурсным и базисно-индексным методом, «Сборник сметных норм на строительстве временных зданий и сооружений при производстве ремонтно-строительных работ», «Сборник сметных норм дополнительные затраты при производстве ремонтно-строительных работ в зимней время».

Разработано: ГП «Информационное научно-производственное агентство» (ИНПА) совместно с Управлением совершенствования ценообразования и сметного нормирования в строительстве Госстроя России.

Составитель: Г. П. Шпунт.

Рекомендовано к применению письмом Госстроя РФ от 12 ноября 1997 г. № ВБ-20-254/12.

Предназначено для широкого круга специалистов

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящее пособие содержит общие методические рекомендации по определению сметной стоимости капитального ремонта объектов жилищно-гражданского назначения и реконструкции.

Капитальный ремонт жилых и общественных зданий - это особый, наиболее сложный и трудоемкий вид строительных работ. Технология ремонтно-строительных работ значительно отличается от технологии строительно-монтажных работ по возведению новых зданий и сооружений. Эти специфические особенности и определенной мере находят свое отражение в ценообразовании и определении сметной стоимости капитального ремонта.

Система плано-предупредительного ремонта жилых домов и объектов социального назначения представляет собой комплекс взаимосвязанных организационных и технических мероприятий по проведению текущего и капитального ремонтов с регламентированной последовательностью и периодичностью, направленных на обеспечение их эксплуатационных показателей и пределах действующих нормативов

установленного срока службы. Перечень действующих документов приведен в приложении 3.

Предупредительный ремонт заключается в систематически к своевременно проводимых работах по предупреждению преждевременного износа конструкций, отделки, инженерного оборудования, а также работах по устранению мелких повреждений и неисправностей.

Предупредительный (текущий) ремонт проводят за счет доходов жилищно-эксплуатационных организаций, т.е. за счет квартирной и арендной платы, сборов с арендаторов на эксплуатационные расходы и пр.

Средние затраты на предупредительный (текущий) ремонт должны быть в пределах 0,75-1% восстановительной стоимости домов.

Капитальный ремонт заключается в замене и восстановлении отдельных частей или целых конструкций и инженерно-технического оборудования зданий в связи с их физическим износом и разрушением.

Периодичность проведения капитальных ремонтов определяется в соответствии с действующими инструкциями по проведению планово-предупредительных ремонтов, разрабатываемыми и вводимыми в действие с учетом требований правил и инструкций соответствующих органов государственного надзора. Межремонтные сроки и объемы ремонтов устанавливаются исходя из технического состояния и конструктивных особенностей объектов.

В состав капитального ремонта включаются также работы, по характеру относящиеся к текущему ремонту, но выполняемые в связи с производством капитального ремонта.

Капитальный ремонт подразделяется на:

- ◇ комплексный капитальный ремонт (ККР), охватывающий все здание в целом или отдельные его секции, при котором устраняется физический и моральный износ;
- ◇ выборочный капитальный ремонт (ВКР), охватывающий отдельные конструктивные элементы здания или оборудования, при котором устраняется физический износ.

Комплексный капитальный ремонт (ККР) является основным видом ремонта.

Кроме того, в зависимости от технического состояния зданий и сооружений, их планировки и степени благоустройства могут проводиться следующие ремонтные работы:

- ◆ ***капитальный ремонт, предусматривающий в основном замену систем инженерного оборудования;***
- ◆ ***выборочный капитальный ремонт, при котором производятся необходимые срочные работы, которые не могут быть приурочены к очередному плановому ремонту, в том числе ремонт кровли, фасада, инженерного оборудования;***
- ◆ ***аварийный ремонт выполняется для ликвидации последствий внезапных аварий, повреждений конструкций, вызванных стихийными бедствиями;***

◆ *охранно-поддерживающий ремонт производится в ветхих домах*, которые в ближайшее время не могут быть снесены.

Реконструкция жилых зданий включает в себя перепланировку жилых зданий с изменением основных технико-экономических показателей (число и площадь квартир, строительный объем и общая площадь).

При реконструкции, исходя из сложившихся градостроительных условий и действующих норм, *могут выполняться надстройки, пристройки, встройки, повышение уровня инженерного оборудования*, включая строительство наружных сетей, а также осуществляться мероприятия, улучшающие архитектурную выразительность зданий и благоустройство территории.

Под реконструкцией понимают также и изменение назначения здания (например, переустройство административного здания под поликлинику).

Основным документом, характеризующим техническое состояние здания и отражающим необходимость капитального ремонта, является технический паспорт, составленный на каждое здание и земельный участок.

Техническую документацию на капитальный ремонт и повышение благоустройства жилых и общественных зданий составляет проектная организация, имеющая право и лицензию на проведение подобных работ.

Капитальный ремонт осуществляют только по утвержденным проектам и сметам. Если по характеру ремонтных работ не требуется изготовление рабочих чертежей (замена кровли ремонт фасадов и др.), разрешается финансировать капитальный ремонт по утвержденным сметам или расцененным описям работ.

Проектная документация на капитальный ремонт должна иметь в своем составе:

- ◆ задание на проектирование от заказчика;
- ◆ заключение проектной организации и заказчика о техническом состоянии здания;
- ◆ техническое заключение об инженерно-геологических условиях площадки здания;
- ◆ генеральный план застройки участка;
- ◆ поэтажные планы и разрезы;
- ◆ планы, разрезы несущих конструкций;
- ◆ фасады с отмостками;
- ◆ рабочую документацию по инженерному оборудованию;
- ◆ пояснительную записку;
- ◆ основные положения по организации работ (проект организации капитального ремонта) - при комплексном капитальном ремонте.

В проект организации капитального ремонта (ПОКР) необходимо включить:

- ◆ календарный план капитального ремонта;
- ◆ строительный генеральный план;
- ◆ ведомость объемов основных ремонтно-строительных, монтажных и специальных работ;
- ◆ ведомость потребности в основных строительных конструкциях, материалах и оборудовании;
- ◆ график потребности в основных строительных машинах;
- ◆ график потребности в рабочих; а пояснительную записку.

2. СОСТАВ СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Для определения сметной стоимости капитального ремонта предприятий, зданий, сооружений или их очередей составляется **сметная документация**, состоящая из локальных смет, локальных сметных расчетов, объектных смет, объектных сметных расчетов, сметных расчетов на отдельные виды затрат, сводных сметных расчетов стоимости строительства, сводок затрат и др.

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, определившихся при разработке рабочей документации (РД) или рабочих чертежей.

Локальные сметные расчеты составляются также на отдельные виды работ и затрат по зданиям и сооружениям или на общеплощадочные работы, если объемы работ и размеры затрат окончательно не определились и подлежат уточнению, как правило, на основании РД.

Локальные сметные расчеты на капитальный ремонт составляются на основе:

- задания на разработку проектно-сметной документации;
- результатов механического обследования зданий;
- описи работ на капитальный ремонт объекта;
- действующих сметных нормативов и показателей на виды ремонта, а также свободных (рыночных) цен и тарифов на продукцию производственно-технического назначения и услуги.

Стоимость, определяемая локальными сметными расчетами (сметами), включает в себя прямые затраты, накладные расходы и сметную прибыль (плановые накопления).

Локальные сметные расчеты (сметы) составляются, как правило, по рекомендуемым Госстроем России формам.

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

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.

Сводные сметные расчеты стоимости капитального ремонта 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 капитального ремонта предприятий, зданий, сооружений или их очередей если предусматривается ремонт группы домов и домов со встроенными помещениями. При этом в отдельный вид работ могут выделяться наружные сети, общие для группы домов.

Сводкой затрат могут объединяться два и более сводных сметных расчета стоимости капитального ремонта.

3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ СИСТЕМЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ И СМЕТНОГО НОРМИРОВАНИЯ В КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В УСЛОВИЯХ РЫНОЧНЫХ ОТНОШЕНИЙ

При составлении сметной документации на капитальный ремонт объектов жилищно-гражданского назначения применяются общие с капитальным строительством принципы сметного ценообразования.

В условиях рыночных отношений стоимость ремонта определяется инвестором (заказчиком) и подрядчиком на равноправной основе в процессе заключения договора подряда (контракта) на капитальный ремонт зданий и сооружений.

Цена каждого объекта ремонта определяется сметой (расцененной описью работ), составляемой по установленным для капитального ремонта нормам, тарифам и расценкам.

При составлении смет (расчетов) инвестора и подрядчика на альтернативной основе могут применяться следующие основные методы определения стоимости:

- ◆ *ресурсный;*
- ◆ *базисно-индексный;*
- ◆ *базисно-компенсационный.*

Ресурсный метод определения - это калькулирование о текущих (прогнозных) ценах и тарифах ресурсов (трудовых, машин и механизмов, материалов, изделий и конструкции, энергоресурсов, транспортных средств), необходимых для реализации проектного решения. Указанные ресурсы выделяются из состава проектных материалов, различных нормативных и других источников.

Базисно-индексный метод определения стоимости капитального ремонта основан на использовании системы текущих и прогнозных индексов по отношению к **стоимости, определенной в базисном уровне - сметных ценах, действовавших с 1 января 1991г.**

Допускается по согласованию сторон, заключающих договор (контракт) на капитальный ремонт объектов, применение сметно-нормативной базы, введенной в действие с 1 января 1984 г. При этом локальные сметы и локальные сметные расчеты, составленные в сметных нормах и ценах, действовавших с 1 января 1984 г., приводятся в базисный уровень путем применения индексов, утвержденных по соответствующим отраслям народного хозяйства в 1990 году.

Базисно-компенсационный метод - это суммирование стоимости, исчисленной в базисном уровне сметных цен, и определяемых расчетами дополнительных затрат, связанных с ростом цен и тарифов на ресурсы.

Сметная стоимость капитального ремонта состоит из прямых затрат, накладных расходов и сметной прибыли.

Прямые затраты учитывают в своем составе стоимость оплаты труда рабочих, материалов, изделий, конструкций и эксплуатации строительных машин.

Накладные расходы учитывают в своем составе затраты ремонтно-строительных (строительно-монтажных) организаций, связанные с созданием общих условий производства, его обслуживанием, организацией и управлением.

Сметная прибыль (плановые накопления) - это сумма средств, необходимая для покрытия отдельных (общих) расходов ремонтно-строительных (строительно-монтажных) организаций, не относимых на себестоимость работ, и являющаяся нормативной (гарантированной) частью стоимости (цены) строительной продукции.

Начисление указанных сумм при составлении локальных сметных расчетов (смет) без деления на разделы производится в конце расчета (сметы), за итогом прямых затрат, а при формировании по разделам - в конце каждого раздела и в целом по сметному расчету (смете).

При составлении сметной документации в настоящее время наиболее часто используются 3 основные базы ценообразования: первая (основная) - с использованием общегосударственных сборников сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы (СНиР-91), вторая - с использованием ведомственных норм Минжилкомхоза

РСФСР и третья - с использованием сметно-нормативной базы, разработанной для города Москвы.

4. СОСТАВЛЕНИЕ СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ РЕСУРСНЫМ МЕТОДОМ НА ОСНОВЕ СБОРНИКОВ СМЕТНЫХ НОРМ И РАСЦЕНОК НА РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ (СНиР-91)

Для составления локальных смет ресурсным методом (см. пример № 1) рекомендуется использовать сборники сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы (СНиР-91). Указанные сборники были впервые разработаны для применения на территории России в 1991 году для составления смет по капитальному ремонту объектов социальной сферы всеми организациями, независимо от их ведомственной принадлежности. Впервые для этих целей были также разработаны «Сборник сметных норм на строительство временных зданий и сооружений при производстве ремонтно-строительных работ» (прил. 1 настоящего пособия) и «Сборник сметных норм дополнительных затрат при производстве ремонтно-строительных работ в зимнее время» (прил. 2 настоящего пособия).

Перечень и номера сборников сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы (СНиР-91)

(Утверждены приказом Минстроя России от 23.07.92 № 176)

Общие положения по применению сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы.

51. Земляные работы.

52. Фундаменты.

53. Стены.

54. Перекрытия.

55. Перегородки.

56. Проемы:

раздел 1 «Окна»;

раздел 2 «Двери».

57. Полы.

58. Крыши, кровли.

59. Лестницы, крыльца.

60. Печные работы.

61. Штукатурные работы:

раздел 1 «Штукатурка внутренних помещений»;

раздел 2 «Штукатурка фасадов»;

раздел 3 «Разные штукатурные работы».

62. Малярные работы:

раздел 1 «Окраска внутренних помещений»;

раздел 2 «Окраска фасадов»;

раздел 3 «Окраска металлических поверхностей».

63. Стекольные, обойные и облицовочные работы:

раздел 1 «Стекольные работы»;

раздел 2 «Обойные работы»; раздел 3 «Облицовочные работы».

64. Лепные работы.

65. Внутренние санитарно-технические работы:

раздел 1 «Водопровод и канализация»;

раздел 2 «Центральное отопление»;

раздел 3 «Вентиляция»;

раздел 4 «Газоснабжение»;

раздел 5 «Оборудование котельных и тепловых пунктов».

66. Наружные инженерные сети:

раздел 1 «Водопровод»;

раздел 2 «Канализация»;

раздел 3 «Теплоснабжение»;

раздел 4 «Газоснабжение».

67. Электромонтажные работы.

68. Благоустройство:

раздел 1 «Дороги и проезды»;

раздел 2 «Дворовые постройки и ограждения».

69. Прочие ремонтно-строительные работы. Сборник дополнений и изменений к сметным нормам и расценкам (СНиР-91) на ремонтно-строительные работы (выпуски 1, 2, 3, 4).

4.1. Определение прямых затрат ресурсным методом

При составлении сметной документации ресурсным методом наиболее трудоемким является выделение ресурсных показателей, в т.ч. по затратам труда, эксплуатации строительных машин и механизмов, расхода строительных материалов, изделий и конструкций. Полученные данные сводятся в локальную ресурсную ведомость, которая является основой для составления локальной ресурсной сметы (см. пример №1).

4.1.1. Затраты по оплате труда

Согласно действующему законодательству подрядчик и заказчик вправе самостоятельно по согласованным расчетам определять в составе свободных (договорных) цен на строительную продукцию (работы, услуги) размер средств на оплату труда работников, занятых в основной деятельности, с отнесением этих затрат на себестоимость продукции (работ, услуг) в соответствии с Положением о составе затрат по производству и реализации продукции (работ, услуг), включаемых в себестоимость продукции (работ, услуг), утвержденным постановлениями Правительства Российской Федерации от 05.08.92 № 552 и 01.07.95 № 661 и Типовыми методическими рекомендациями по планированию и учету себестоимости строительных работ (утвержденными Минстроем России 04.12.95 № БЕ-11-260/7 по согласованию с Минэкономикой России и Минфином России). При определении размера средств на оплату труда следует пользоваться статистической отчетностью 5-з (в 1996 году 5-з (строй)). Статистической отчетностью № 1-т, 3-т для определения размера средств на оплату труда руководствоваться не следует, т.к. эти данные не соответствуют вышеприведенным документам (см. письмо Госкомстата от 2.02.96 № 12-0-14/31).

В соответствии с этими нормативными документами в составе затрат, включаемых в себестоимость по статье «Расходы на оплату труда рабочих», отражаются все расходы по оплате труда производственных рабочих (включая рабочих, не состоящих в штате) и линейного персонала при включении его в состав работников участков (бригад), занятых непосредственно на строительных работах, исчисленные по принятым в строительной организации системам и формам оплаты труда.

По данной статье отражаются также расходы по оплате труда рабочих, осуществляющих перемещение строительных материалов и оборудования в пределах рабочей зоны, то есть от приобъектного (участкового) склада до места их укладки в дело.

В составе данной статьи не отражается оплата труда рабочих вспомогательных производств, обслуживающих и прочих хозяйств строительной организации, рабочих, занятых управлением и обслуживанием строительных машин и механизмов, рабочих, занятых на некапитальных работах (включая работы по возведению временных зданий и сооружений) и других работах, осуществляемых за счет накладных расходов (благоустройство строительных площадок, подготовка объекта стройки к сдаче и другие), а также оплата труда рабочих, занятых погрузкой, разгрузкой и доставкой материалов на приобъектный склад, включая их разгрузку с транспортных средств на приобъектном складе.

Порядок составления расчетов размера средств на оплату труда для учета в сметах и в свободных (договорных) ценах на строительную продукцию (работы, услуги) зависит от метода определения сметной стоимости строительно-монтажных работ, наличия исходной информации в определенной строительно-монтажной организации, а также статистических данных.

Рекомендации по составлению таких расчетов приведены в п. 1 прил. 5 «Порядка определения стоимости строительства и свободных (договорных) цен на строительную продукцию и условиях развития рыночных отношений» (письмо Госстроя России от 29.12.93 № 12-349).

Дополнительные затраты подрядных организаций, связанные с осложняющими условиями производства работ в ходе реконструкции, расширения и технического перевооружения действующих предприятий, зданий и сооружений, могут возмещаться в локальных сметах, составленных на основании ПОС и ППР, путем применения соответствующих коэффициентов, предусмотренных в Общих положениях по применению сметных норм и расценок.

4.1.2. Затраты на эксплуатацию строительных машин

Затраты на эксплуатацию строительных машин определяются исходя из данных о времени использования (нормативная потребность) необходимых строительных машин (в маш.-ч) и соответствующей цены одного машино-часа их эксплуатации.

Потребность в строительных машинах может определяться:

- ◆ на основе выделения и суммирования в локальной ресурсной ведомости или в локальном ресурсном сметном расчете (смете) ресурсных показателей на строительные машины, применяемые на объекте (при выполнении работы), с сопоставлением полученных результатов с данными проекта организации строительства (ПОС), согласованного с подрядчиком;

- ◆ по данным ПОС, согласованного с подрядчиком.

Порядок выделения и суммирования ресурсных показателей по строительным машинам приведен в Методических рекомендациях (письмо Минстроя России от 10.11.92 № БФ-926/12).

Расчет стоимости затрат на строительные машины осуществляется в текущем (прогнозном) уровне - на основе информации о текущих (прогнозных) ценах на эксплуатацию строительных машин.

Информация о текущих ценах на эксплуатацию строительных машин может быть получена от подрядных строительного-монтажных организаций, трестов (управлений) механизации или других организаций, в распоряжении которых находится строительная техника.

Текущий уровень сметных цен на соответствующий вид строительных машин может быть определен на основе базисного уровня цен, приведенных в Сборнике сметных норм и расценок на эксплуатацию строительных машин (СНиП 4.03-91), непосредственным калькулированием потребных ресурсов или с учетом соответствующих индексов по различным статьям затрат по отдельным строительным машинам и механизмам.

4.1.3. Сметная стоимость материальных ресурсов

Стоимость материальных ресурсов определяется исходя из нормативной потребности материалов, изделий (деталей) и конструкций (в принятых физических единицах измерения: м³, м², т и пр.) и соответствующей цены на вид материального ресурса.

Нормативная потребность в материальных ресурсах может определяться на основе выделения и суммирования в локальных ресурсных ведомостях или в локальных ресурсных сметных расчетах (сметах) ресурсных показателей на материалы, изделия (детали) и конструкции, используемые при сооружении объекта (выполнения работ), с выбором наиболее приемлемого для пользователей варианта из приведенных далее.

Итоговая стоимость затрат на материальные ресурсы исчисляется в текущем уровне - по фактической стоимости материалов, изделий и конструкций (с учетом транспортных, снабженческо-сбытовых надбавок, заготовительно-складских расходов). Допускается использование статистической отчетности по форме 9-кс.

Определение текущих цен на материальные ресурсы по конкретной стройке осуществляется на основе исходных данных, получаемых от подрядной организации.

Форма калькуляции стоимости (ведомости) текущих сметных цен на материалы, изделия и конструкции может быть различной. Рекомендуется составлять калькуляцию по элементам затрат (отпускная цена; заготовительно-складские расходы; транспортные расходы, снабженческо-сбытовые надбавки и др.).

Затраты труда рабочих, продолжительность работы строительных машин, расход строительных материалов могут учитываться в сметах на основе исходных данных подрядных организаций, согласованных с заказчиком.

4.2. Определение величины накладных расходов

Накладные расходы - это сумма средств, предназначенных для возмещения затрат подрядных организаций, связанных с созданием общих условий строительного производства, его организацией, управлением и обслуживанием.

Нормы накладных расходов разрабатываются в соответствии с Методическими рекомендациями по расчету величины накладных расходов (письмо Минстроя России от 30.10.92 № БФ-907/12) с учетом изменений и дополнений к ним (письмо Минстроя России от 13.11.96 № ВБ-26/12-368).

Величину накладных расходов рекомендуется определять на основе:

- ◆ общеотраслевых укрупненных нормативов по основным видам строительства или видов работ, осуществляемых строительными-монтажными организациями;
- ◆ индивидуальной нормы для конкретной организации.

Окончательное решение по выбору варианта исчисления величины накладных расходов принимается заказчиком (инвестором) и подрядной организацией.

Для работ по капитальному ремонту рекомендуется применять понижающий коэффициент к общеотраслевому укрупненному нормативу по основным видам строительства или видам работ в размере 0,9.

4.3. Определение сметной прибыли

Сметная прибыль - это сумма средств, необходимых для покрытия отдельных (общих) расходов подрядных организаций на развитие производства, социальной сферы и материальное стимулирование работников.

Сметная прибыль определяется в соответствии с Методическими рекомендациями по определению величины сметной прибыли в строительстве при формировании свободных цен на строительную продукцию (письмо Минстроя России от 30.10.92 № БФ-906/12).

Величину сметной прибыли рекомендуется определять на основе:

- ◆ рекомендуемого общеотраслевого норматива в размере 50% от фонда оплаты труда основных рабочих и рабочих занятых на обслуживании строительных машин;
- ◆ индивидуальной нормы для конкретной подрядной организации.

Затраты, связанные с развитием производственной базы, как правило, осуществляются за счет прибыли подрядной организации.

Основным источником финансирования строительства объектов производственной базы являются амортизационные отчисления, которые полностью остаются в распоряжении подрядных организаций.

Перечень

***затрат, осуществляемых за счет прибыли,
предусмотренной в договорной цене строительной продукции***

I. Затраты общие для всех ремонтно-строительных (строительно-монтажных) организаций (нормативная прибыль)

1. Расходы на уплату налога на прибыль по установленной законом ставке.

2. Затраты на развитие производства.

2.1. Модернизация оборудования, реконструкция объектов основных фондов.

2.2. Частичное пополнение собственных оборотных средств.

3. Затраты на материальное стимулирование работников.

3.1. Материальная помощь работникам, в т.ч. безвозмездная для первоначального взноса на кооперативное жилищное строительство и на частичное погашение кредита.

3.2. Проведение мероприятий по охране здоровья и отдыха, не связанных непосредственно с участием работников в производственном процессе.

4. Затраты на развитие социальной сферы.

4.1. Организация помощи и бесплатных услуг учебным заведениям

II. Затраты, связанные с инфраструктурой строительной организации, возмещаемые за счет средств, предусмотренных в главе «Прочие работы и затраты» сводного сметного расчета стоимости капитального ремонта, не относимых в балансе ремонтно-строительных (строительно-монтажных) организаций на себестоимость подрядных работ

5. Содержание находящихся на балансе ремонтно-строительных (строительно-монтажных) организаций объектов и учреждений здравоохранения, народного образования, культуры и спорта, детских дошкольных учреждений, детских лагерей отдыха, жилищного фонда, а также расходов при долевом участии организаций.

6. Затраты на финансирование строительства жилья и других объектов производственного назначения.

7. Затраты на строительство новых объектов производственного назначения.

Пример № 1

составления локальной ресурсной ведомости и сметы на капитальный ремонт
офисного помещения торговой фирмы «Весна»
(объемы работ и стоимостные показатели приняты условно)

Локальная ресурсная ведомость

Основание: чертежи 1-6

№ п/п	Шифр, номера нормативов	Наименование работ и затрат	Ед. изм.	Объем работ	Количество	
					на ед. изм.	общее
1	2	3	4	5	6	7
1	51-2-2	Разработка грунта при усилении фундаментов	100 м ³	5,9		
		Затраты труда рабочих-строителей	чел-ч		610	3599
		Затраты труда машинистов	чел-ч		0	0
		Прочие машины	руб.		0,02	0,118
	101-0169	Гвозди	т		0,002	0,0118
	102-0082	Доски необрезные толщ. 44, IV сорта, дл. 4-6,5 м	м ³		0,53	3,127
	102-9015	Бревна строительные	м ³		0,63	3,717

№ п/п	Шифр, номера нормативов	Наименование работ и затрат	Ед. изм.	Объем работ	Количество	
					на ед. изм.	общее
1	2	3	4	5	6	7
2	68-3-1	Ремонт тротуаров из литого асфальта	100 м²	1,05		
		Затраты труда рабочих-строителей	чел-ч		114	119,7
		Затраты труда машинистов	чел-ч		0,24	0,252
		Прочие машины	руб.		1,3	1,365
		408-9040 Песок для строительных работ природный	м ³		0,5	0,525
3	57-2-1	408-9133 Щебень из естественного камня для строительных работ фракции 20-40 мм	м ³	1,05	6,3	6,615
		410-9059 Асфальт литой для покрытия тротуаров	м ³		5,9	6,195
		Строительный мусор	т		16,06	16,86
4	69-5-1, 69-5-2	Разборка покрытия полов	100 м²	1,05		
		Затраты труда рабочих-строителей	чел-ч		33,6	35,28
		Затраты труда машинистов	чел-ч		0,86	0,903
		Прочие машины	руб.		2,93	3,0765
		Строительный мусор	т		0,8	0,84
5	52-8-2	Сверление отверстий д. 20 мм в кирпичной кладке на глубину 1000 мм	100	4,1		
		Затраты труда рабочих-строителей	чел-ч		10,77	44,157
		Затраты труда машинистов	чел-ч		0	0
		Прочие машины	руб.		0,02	0,082
		Строительный мусор	т		0,006	0,025
6	57-5-1	Устройство монолитных железобетонных фундаментов	100 м³	1,95		
		Затраты труда рабочих-строителей	чел-ч		738,14	1439,37
		Затраты труда машинистов	чел-ч		1,57	3,0615
		Прочие машины	руб.		8,38	16,341
		101-0169 Гвозди проволочные круглые формовочные 1,8×150 мм	т		0,041	0,07995
		101-0824 Проволока стальная низкоуглеродистая различного назначения, черная диаметром 6,0-6,3 мм	т		0,021	0,04095
		102-0056 Доски обрезные длиной 4-6,5 м, шириной 75-100 мм, толщиной 32,40 мм, II сорта	м ²		4,148	8,0886
		204-9171 Арматура для монолитных железобетонных конструкций	т		2	3,9
6	57-5-1	401-0035 Бетон тяжелый марки 100 МРЗ 50	м ³	1,4	101	196,95
		Ремонт дощатых полов	100 м²			
		Затраты труда рабочих-строителей	чел-ч		9,06	12,684
6	57-5-1	101-0180 Гвозди строительные с плоской головкой 1,8×50 мм	т	1,4	0,001	0,0014
		102-056 Доски обрезные длиной 4-6,5 м, шириной 75-100 мм, толщиной 32,	м ³		0,013	0,0182

№ п/п	Шифр, номера нормативов	Наименование работ и затрат	Ед. изм.	Объем работ	Количество	
					на ед. изм.	общее
1	2	3	4	5	6	7
7	61-10-1	40 мм, II сорта Ремонт штукатурки наружных стен с лесов	100 м²	4		
		Затраты труда рабочих-строителей	чел-ч		174	696
		Затраты труда машинистов	чел-ч		1,32	5,28
		Прочие машины	руб.		9,46	37,84
	402-0041	Раствор готовый отделочный тяжелый цементно-известковый состава 1:1:6	м ³		2,2	8,8
		Строительный мусор	т		4,81	19,24
8	69-11-2	Устройство наружных лесов	100 м²	4		
		Затраты труда рабочих-строителей	чел-ч		37,8	151,2
9	61-5-1	Ремонт штукатурки потолков	100 м²	0,8		
		Затраты труда рабочих-строителей	чел-ч		284,9	227,92
		Затраты труда машинистов	чел-ч		3,9	3,12
		Прочие машины	руб.		23,98	19,184
	101-0162	Гвозди отделочные круглые 1,6×25 мм	т		0,001	0,0008
	101-0219	Гипсовые вяжущие Г-3	т		1,1	0,88
	402-0051	Раствор готовый отделочный тяжелый известковый состава 1:2,5	м ³		2,1	1,68
	610-2008	Дрань штукатурная длиной 800-1000 мм, шириной 19-22 мм, толщиной 4 мм	1000 шт.		0,65	0,52
		Строительный мусор	т		4,23	3,38
10	58-10-1	Разборка покрытий кровли из листовой стали	100 м²	0,85		
		Затраты труда рабочих-строителей	чел-ч		10,49	8,9165
		Затраты труда машинистов	чел-ч		0,28	0,238
		Прочие машины	руб.		0,64	0,544
		Строительный мусор	т		0,04	0,034
11	58-23-5	Смета обрешетки	100 м²	0,85		
		Затраты труда рабочих-строителей	чел-ч		138,49	117,717
		Затраты труда машинистов	чел-ч		2,68	2,278
		Прочие машины	руб.		8,53	7,2505
	101-0181	Гвозди строительные с плоской головкой 1,8×60 мм	т		0,001	0,00085
	102-0076	Доски необрезные длиной 4-6,5 м, всех ширин, толщиной 32, 40 мм, IIc	м ³		5,2	4,42
		Строительный мусор	т		2,83	2,41
12	58-17-1	Устройство покрытий из листовой стали	100 м²	0,85		
		Затраты труда рабочих-строителей	чел-ч		50	42,5
		Затраты труда машинистов	чел-ч		0,14	0,119
		Прочие машины	руб.		0,56	0,476
	101-0181	Гвозди строительные с плоской головкой 1,8×60 мм	т		0,001	0,00085

№ п/п	Шифр, номера нормативов	Наименование работ и затрат	Ед. изм.	Объем работ	Количество	
					на ед. изм.	общее
1	2	3	4	5	6	7
13	101-0782	Поковки из квадратных заготовок массой 1,8 кг	т	8,5	0,052	0,0442
	101-9351	Сталь листовая оцинкованная толщиной листа 0,7 мм	т		0,46	0,391
	201-9261	Детали крепления стальные	кг		52	44,2
	62-29-1	Окраска металлической кровли масляной краской за 2 раза	100 м²			
		Затраты труда рабочих-строителей	чел-ч		10,35	87,975
		Затраты труда машинистов	чел-ч		0,01	0,085
14		Прочие машины	руб.	0,04	0,34	
	101-0388	Земляные краски масляные МА-015, мумия, сурик железный	т	0,0193	0,16405	
	101-0389	Земляные краски масляные МА-015	т	0,0012	0,0102	
	62-1-4	Окраска внутренних стен водными составами высококачественная	100 м²	3		
		Затраты труда рабочих-строителей	чел-ч	29,8	89,4	
		Затраты труда машинистов	чел-ч	0,01	0,03	
15		Прочие машины	руб.	0,05	0,15	
	101-0488	Купорос медный марки А	т	0,0007	0,0021	
	101-0620	Мел природный молотый	т	0,0285	0,0855	
	101-0623	Мыло твердое хозяйственное 72%	шт.	3,5	10,5	
	610-1115	Краски сухие для внутренних работ	т	0,002	0,006	
	610-1140	Клей малярный жидкий	кг	1,1	3,3	
16	62-1-4	То же, потолков	100 м²	4,9		
		Затраты труда рабочих-строителей	чел-ч	29,8	146,02	
		Затраты труда машинистов	чел-ч	0,01	0,049	
		Прочие машины	руб.	0,05	0,245	
	101-0488	Купорос медный марки А	т	0,0007	0,00343	
	101-0620	Мел природный молотый	т	0,0285	0,13965	
16	101-0623	Мыло твердое хозяйственное 72%	шт.	3,5	17,15	
	610-1115	Краски сухие для внутренних работ	т	0,002	0,0098	
	610-1140	Клей малярный жидкий	кг	1,1	5,39	
	62-10-2	Окраска дверей масляной краской	100 м²	0,85		
		Затраты труда рабочих-строителей	чел-ч	58,2	49,47	
		Затраты труда машинистов	чел-ч	0,01	0,0085	
	Прочие машины	руб.	0,04	0,034		
101-0384	Белила густотертые цинковые МА-001-1	т	0,0006	0,00051		
101-0449	Краски для внутренних работ МА-25: голубая, оранжевато-бежевая	т	0,019	0,01615		
101-0620	Мел природный молотый	т	0,0094	0,00799		
610-1124	Олифа для улучшенной окраски (10% натуральной, 90% комбинированной)	т	0,0051	0,00434		
610-1185	Краски масляные цветные для внутренних работ МА-011	т	0,0002	0,00017		

№ п/п	Шифр, номера нормативов	Наименование работ и затрат	Ед. изм.	Объем работ	Количество	
					на ед. изм.	общее
1	2	3	4	5	6	7
17	57-7-6	Ремонт паркетного пола	100 мест	1,3		
		Затраты труда рабочих-строителей	чел-ч		177,19	230,347
		Затраты труда машинистов	чел-ч		0,42	0,546
		Прочие машины	руб.		1,6	2,08
		Мастика клеящая каучуковая КН-2	кг		300	390
18	101-0609	Паркет штучный	м ²	1,2	102	132,6
	102-9091	Окраска окон масляной краской	100 м²			
	101-0384	Затраты труда рабочих-строителей	чел-ч		106,2	127,44
		Затраты труда машинистов	чел-ч		0,01	0,012
	101-0384	Прочие машины	руб.		0,04	0,048
		Белила густотертые цинковые МА-011-1	т		0,0006	0,00072
	101-0449	Краски для внутренних работ МА-25: голубая, оранжевато-бежевая	т		0,0191	0,02292
	101-0620	Мел природный молотый	т		0,0078	0,00936
610-1124	Олифа для улучшенной окраски (10% натуральной, 90% комбинированной)	т	0,0046	0,00552		
610-1185	Краски масляные цветные для внутренних работ МА-011	т	0,0002	0,00024		

ИТОГО по локальной ресурсной ведомости:

Шифр	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	2	3	4
204-9171	Затраты труда машинистов	чел.-ч	15,982
	Затраты труда рабочих-строителей	чел.-ч	7225
	Прочие машины	руб.	89,2
410-9059	Арматура для монолитных железобетонных конструкций	т	3,9
101-0384	Асфальт литой для покрытия тротуаров	м ³	6,195
401-0035	Белила густотертые цинковые МА-011-1	т	0,00123
102-9015	Бетон тяжелый марки 100 МРЗ 50	м ³	196,95
101-0162	Бревна строительные	м ³	3,717
101-0169	Гвозди отделочные круглые 1,6×25 мм	т	0,0008
101-0180	Гвозди проволочные круглые формовочные 1,8×150 мм	т	0,09175
101-0181	Гвозди строительные с плоской головкой 1,8×50 мм	т	0,0014
101-0219	Гвозди строительные с плоской головкой 1,8×60 мм	т	0,0017
201-9261	Гипсовые вяжущие Г-3	т	0,88
102-0076	Детали крепления стальные	кг	44,2
102-0082	Доски необрезные длиной 4-6,5 м, всех ширин, толщиной 32, 40 мм, II сорта	м ³	4,42
102-0056	Доски необрезные толщ. 44 мм, IV сорта, дл. 4-6,5 м	м ³	3,127
102-0056	Доски обрезные длиной 4-6,5 м, шириной 75-100 мм, толщиной 32, 40 мм, II сорта	м ³	8,1068

Шифр	Наименование	Ед. изм.	Количество
610-2008	Дрань штукатурная длиной 800-1000 мм, шириной 19-22 мм, толщиной 4 мм	1000 шт.	0,52
101-0388	Земляные краски масляные МА-015, мумия, сурик железный	т	0,16405
101-0389	Земляные краски масляные МА-015, охра	т	0,0102
610-1140	Клей малярный жидкий	кг	8,69
101-0449	Краски для внутренних работ МА-25: голубая, оранжевато-бежевая	т	0,03907
610-1185	Краски масляные цветные для внутренних работ МА-011	т	0,00041
610-1115	Краски сухие для внутренних работ	т	0,0158
101-0488	Купорос медный марки А	т	0,00553
101-0609	Мастика клеящая каучуковая КН-2	кг	390
101-0620	Мел природный молотый	т	0,0855
101-0623	Мыло твердое хозяйственное 72%	шт.	27,65
610-1124	Олифа для улучшенной окраски (10% натуральной, 90% комбинированной)	т	0,00985
102-9091	Паркет штучный	м ²	132,6
408-9040	Песок для строительных работ природный	м ³	0,525
101-0782	Поковки из квадратных заготовок массой 1,8 кг	т	0,0442
101-0824	Проволока стальная низкоуглеродистая разного назначения, черная, диаметром 6,0-6,3 мм	т	0,04095
402-0051	Раствор готовый отделочный тяжелый известковый состава 1:2,5	м ³	1,68
402-0041	Раствор готовый отделочный тяжелый цементно-известковый состава 1:1:6	м ³	8,8
101-9351	Сталь листовая оцинкованная толщиной листа 0,7 мм	т	0,391
408-9133	Щебень из естественного камня для строительных работ фракции 20-40 мм	м ³	6,615

Локальная ресурсная смета

Шифр	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Цена ед. изм., руб.	Стоимость в текущем уровне цен, тыс. руб.
1	2	3	4	5	6
	Затраты труда машинистов	чел-ч	15,982	6321	101
	Затраты труда рабочих-строителей	чел-ч	7225	6321	45669
	Прочие машины	руб.	89,2	19270,2	1719
204-9171	Арматура для монолитных железобетонных конструкций	т	3,9	2825246	11018
410-9059	Асфальт литой для покрытия тротуаров	м ³	6,195	508957,5	3153
101-0384	Белила густотертые цинковые МА-011-1	т	0,00123	17682000	22
401-0035	Бетон тяжелый марки 100 МРЗ 50	м ³	196,95	341363	67231
102-9015	Бревна строительные	м ³	3,717	470856	1750
101-0162	Гвозди отделочные круглые 1,6×25 мм	т	0,0008	6009000	5
101-0169	Гвозди проволочные круглые	т	0,09175	6009000	551

Шифр	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Цена ед. изм., руб.	Стоимость в текущем уровне цен, тыс. руб.
1	2	3	4	5	6
101-0180	формовочные 1,8×150 мм Гвозди строительные с плоской головкой 1,8×50 мм	т	0,0014	6009000	8
101-0181	Гвозди строительные с плоской головкой 1,8×60 мм	т	0,0017	6009000	10
101-0219	Гипсовые вяжущие Г-3	т	0,88	221694	195
201-9261	Детали крепления стальные	кг	44,2	4400	194
102-0076	Доски необрезные длиной 4-6,5 м, всех ширин, толщиной 32, 40 мм, II сорта	м ³	4,42	500979	2214
102-0082	Доски необрезные толщ. 44 мм, IV сорта, дл. 4-6,5 м	м ³	3,127	491156	1536
102-0056	Доски обрезные длиной 4-6,5 м, шириной 75-100 мм, толщиной 32, 40 мм, II сорта	м ³	8,1068	589387	4778
610-2008	Дрань штукатурная длиной 800-1000 мм, шириной 19-22 мм, толщиной 4 мм	1000 шт.	0,52	1000	0,5
101-0388	Земляные краски масляные МА-015, мумия, сурик железный	т	0,16405	17334900	2844
101-0389	Земляные краски масляные МА-015, охра	т	0,0102	17334900	177
610-1140	Клей малярный жидкий	кг	8,69	6410	56
101-0449	Краски для внутренних работ МА-25: голубая, оранжевато-бежевая	т	0,03907	17335000	677
610-1185	Краски масляные цветные для внутренних работ МА-011	т	0,00041	17334900	7
610-1115	Краски сухие для внутренних работ	т	0,0158	1391000	22
101-0488	Купорос медный марки А	т	0,00553		0
101-0609	Мастика клеящая каучуковая КН-2	кг	390	6131,408	2391
101-0620	Мел природный молотый	т	0,0855		0
101-0623	Мыло твердое хозяйственное 72%	шт.	27,65	6955	192
610-1124	Олифа для улучшенной окраски (10% натуральной, 90% комбинированной)	т	0,009855	8090000	80
102-9091	Паркет штучный	м ²	132,6	120382	15963
408-9040	Песок для строительных работ природный	м ³	0,525	85305	45
101-0782	Поковки из квадратных заготовок массой 1,8 кг	т	0,0442	7509000	332
101-0824	Проволока стальная низкоуглеродистая разного назначения, черная диаметром 6,0-6,3 мм	т	0,04095	13997354	573
402-0051	Раствор готовый отделочный тяжелый известковый состава 1:2,5	м ³	1,68	416049	699
402-0041	Раствор готовый отделочный тяжелый цементно-известковый	м ³	8,8	347716	3060

Шифр	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Цена ед. изм., руб.	Стоимость в текущем уровне цен, тыс. руб.
1	2	3	4	5	6
101-9351	состава 1:1:6 Сталь листовая оцинкованная толщиной листа 0,7 мм	т	0,391	5200470	2033
408-9133	Щебень из натурального камня для строительных работ фракции 20-40 мм	м ³	6,615	61046	404
	Прочие материалы 3,5% (от стоимости материалов 122220)				4278
	Вывоз мусора на 70 км (при грузоподъемности машины 5,8 т)	т	42,79	52450	2244
	ИТОГО				176231
	Накладные расходы 106% от ФОТ (45770×1,06)				48516
	Сметная прибыль 50% от ФОТ (45770×0,5)				22885
	ВСЕГО				247632

Примечания: 1. В данном примере, в целях сопоставления эффективности использования нормативных баз, стоимость ресурсных показателей приведена согласно «Сборнику коэффициентов пересчета сметной стоимости строительно-монтажных работ для г. Москвы» и учтена при разработке коэффициентов пересчета в текущие цены (выпуск 1/97).

2. Стоимость 1 чел.-ч=1054000 руб.:166,7=6321 руб.,

где 1054000 - средства на оплату труда, приходящиеся на 1 рабочего, занятого на основном производстве, в месяц;

166,7 - среднемесячное количество рабочих часов на 1997 год.

4.4. Объектные сметные расчеты (сметы)

Объектные сметные расчеты (сметы) (см. пример № 2) составляются на объекты в целом путем суммирования данных локальных сметных расчетов (смет). Они составляются в одном уровне цен: базисном или текущем (прогнозном).

Объектный сметный расчет определяет, как правило, сметный лимит по соответствующему объекту в составе проекта, а объектная смета - стоимость объекта в составе рабочей документации.

С целью определения полной стоимости объекта, необходимой для расчетов за выполненные работы между заказчиком и подрядчиком, в конце объектной сметы к стоимости ремонтно-строительных работ, определенной в текущем уровне цен, дополнительно включаются следующие средства на покрытие лимитированных затрат:

◆ на удорожание работ, выполняемых в зимнее время, временные здания и сооружения и другие затраты, предусматриваемые в главе «Прочие работы и затраты» сводного сметного расчета стоимости капитального ремонта;

♦ резерв средств на непредвиденные работы и затраты, предусмотренный в сводном сметном расчете стоимости, в части, предназначенной для возмещения затрат подрядчика, размер которой определяется по согласованию между заказчиком и подрядчиком. Резерв включается лишь в том случае, если расчеты осуществляются исходя из твердой договорной цены на ремонт объекта.

Нормативы затрат на временные здания и сооружения и на дополнительные затраты, связанные с производством работ в зимнее время, для объектов капитального ремонта приведены в приложениях 1 и 2.

Если стоимость объекта может быть определена по одной локальной смете, то объектная смета не составляется. В этом случае 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 итогом возвратных сумм, определенных во всех относящихся к этому объекту локальных сметных расчетах (сметах).

Объектную смету рекомендуется составлять по единым правилам согласно «Порядку определения стоимости строительства и свободных (договорных) цен на строительную продукцию в условиях развития рыночных отношений» независимо от метода составления локальной сметы и независимо от уровня цен, в котором составлены локальные сметы.

Пример № 2
составления объектного сметного расчета на капитальный ремонт
торговой фирмы «Весна»

Объектный сметный расчет № 1

Сметная стоимость 866,1 млн. руб.

№ п/п	Номера сметных расчетов (смет)	Наименование работ и затрат	Сметная стоимость, млн. руб.				
			строительных работ	монтажных работ	оборудования, мебели, инвентаря	прочих затрат	всего
1	2	3	4	5	6	7	8
1	№ 1	Капитальный ремонт офисного помещения	247,6	-	-	-	247,6
2	№ 2	Капитальный ремонт помещения товарного склада	300,2	100,0	200,0	-	600,2
		ИТОГО	547,8	100,0	200,0	-	847,8
3	Сб. сметных норм, табл. 1, п. 1.2	Строительство временных зданий и сооружений (1,4%)	7,7	1,4	-	-	9,1
		ИТОГО с временными зданиями и сооружениями	555,5	101,4	200,0		856,9

№ п/п	Номера сметных расчетов (смет)	Наименование работ и затрат	Сметная стоимость, млн. руб.				
			строительных работ	монтажных работ	оборудования, мебели, инвентаря	прочих затрат	всего
1	2	3	4	5	6	7	8
4	Сб. сметных норм, НДЗ, табл. 2, п. 1.4 (III террит. р-н)	Дополнительные затраты при производстве ремонтно-строительных работ в зимнее время (1,41%)	7,8	1,4			9,2
5		ВСЕГО* (справочно возвратные суммы)	563,3 (1,2)	102,8 (0,2)	200,0 -	-	866,1 (1,4)

* Резерв средств на непредвиденные работы и затраты не включен в объектный сметный расчет, т.к. цена на объект установлена открытой.

4.5. Сводный сметный расчет стоимости капитального ремонта

Сводные сметные расчеты стоимости капитального ремонта зданий и сооружений (см. пример № 3) являются документами, определяющими сметный лимит средств, необходимых для полного завершения всех работ, предусмотренных проектом. Утвержденный в установленном порядке сводный сметный расчет стоимости служит основанием для открытия финансирования.

Для объектов капитального ремонта в составе сводного сметного расчета средства рекомендуются распределять по следующим главам:

1. Подготовка площадок 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 работы, авторский надзор.

В главу 1 «Подготовка площадок капитального ремонта» включаются средства на следующие работы и затраты:

- ◆ переселение жильцов из ремонтируемых домов, перенос и переустройство инженерных сетей, коммуникаций, сооружений, путей и дорог и т.п.;
- ◆ компенсация стоимости сносимых (переносимых) строений и насаждений, принадлежащих государственным, общественным, кооперативным организациям и отдельным лицам (владельцам на правах частной собственности);
- ◆ затраты, связанные с выдачей техусловий и согласованием проектов.

Стоимость подготовительных работ определяется на основе проектных объемов и действующих расценок.

Размер средств, включаемых в главу 1, должен учитывать также стоимость работ, необходимых для размещения на подготавливаемой территории временных зданий и сооружений.

В главу 2 «Основные объекты» и главу 3 «Объекты подсобного и обслуживающего назначения» включается сметная стоимость строительной продукции по объектным сметам.

В главу 4 «Наружные сети и сооружения (водоснабжения, канализации, теплоснабжения)» и главу 5 «Благоустройство и озеленение территории» включается сметная стоимость объектов, перечень которых соответствует наименованию глав.

В главу 6 «Временные здания и сооружения» включаются средства на строительство и разборку титульных временных зданий и сооружений.

Размер средств на временные здания и сооружения может определяться:

- ◆ по нормам, приведенным в Сборнике сметных норм на строительство временных зданий и сооружений при производстве ремонтно-строительных работ, утвержденном приказом Минстроя России от 23 июля 1992 г. № 176 (приложение 1);
- ◆ по расчету, основанному на данных ПОС (ПОР), в соответствии с необходимым набором титульных временных зданий и сооружений.

Средства включаются в графы 4, 5 и 8.

В главу 7 «Прочие работы и затраты» включаются средства:

- ◆ на дополнительные затраты при производстве ремонтно-строительных работ в зимнее время - от итога стоимости работ по главам 1-6 по Сборнику сметных норм дополнительных затрат при производстве ремонтно-строительных работ в зимнее время, утвержденному приказом Минстроя России от 23 июля 1992 г. № 176 (приложение 2) в графы 4, 5 и 8;
- ◆ на возмещение различных прочих затрат, не учитываемых действующими сметными нормативами, - в графы 4, 5 и 8.

Порядок определения размера средств на прочие работы и затраты приведены в Перечне... (см. стр. 44).

В главу 8 «Технический надзор» включаются средства на содержание аппарата заказчика, определяемые в соответствии с постановлением Минстроя России от 11.03.97 № 18-14 и Методическим пособием по расчету затрат на службу заказчика-застройщика, рекомендованным к применению письмом Минстроя России от 13.12.95 № ВБ-29/12-347.

В главу 9 «Проектные работы, авторский надзор» включаются (графы 7 и 8) средства:

- ◆ на выполнение проектных работ (услуг);
- ◆ на проведение авторского надзора проектных организации за строительством;
- ◆ на проведение экспертизы проектно-сметной документации.

Стоимость проектных работ для капитального ремонта определяется по договорным ценам. При этом для ориентировки участников инвестиционного процесса Госстрой России доводит до их сведения поквартальную информацию о состоянии сложившихся цен на рынке проектной продукции.

Средства на проведение авторского надзора проектных организаций за капитальным ремонтом определяются расчетом, составляемым на договорной основе. Необходимость проведения авторского надзора определяется заказчиком.

Стоимость экспертизы проектов определяется в соответствии с Порядком определения стоимости работ на проведение экспертизы ТЭО и проектов на капитальный ремонт предприятий, зданий и сооружений на территории РСФСР, утвержденным постановлением Госкомархстроя РСФСР от 01.10.91 № 136, с последующими изменениями и дополнениями к нему (письмо Главгосэкспертизы России от 25.03.93 № 24-13-4/82).

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 капитального ремонта в результате уточнения проектных решений или условий капитального ремонта по объектам (видам работ), предусмотренным в утвержденном проекте. Этот резерв определяется от итога глав 1-9, но не более 2 процентов по объектам социальной сферы и 3 процентов для объектов производственного назначения и показывается 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 свободной (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.

За итогом сводного сметного расчета стоимости капитального ремонта 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 шефмонтаж оборудования;

- ◆ материалов, получаемых в порядке попутной добычи.

Возвратные суммы, приводимые за итогом сводного сметного расчета, показываются справочно, слагаются:

- ◆ из итогов возвратных сумм в объектных (локальных) сметных расчетах (сметах);

- ◆ из суммарной (по итогам объектных и локальных сметных расчетов и смет) балансовой (остаточной) стоимости оборудования, демонтируемого или переставляемого в пределах действующего реконструируемого или технически перевооружаемого предприятия*.

* В этом случае определение технико-экономических показателей проекта производится с учетом полной стоимости строительства, включающей также стоимость переставляемого оборудования.

Налог на добавленную стоимость (НДС) показывается отдельной строкой за итогом сводного сметного расчета.

Законом Российской Федерации «О налоге на добавленную стоимость» (от 06.12.91 № 1992-1), Указом Президента Российской Федерации «О некоторых изменениях в налогообложении и во взаимоотношениях бюджетов различных уровней» (от 22.12.93 № 2270, п. 14) и Инструкцией Государственной налоговой службы Российской Федерации «О порядке исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость» от 11.10.95 № 39 (с последующими изменениями к ней) предусмотрено, что для строительных, строительномонтажных и ремонтных организаций объектом налогообложения являются объемы выполненных строительномонтажных, ремонтных, проектно-изыскательских, реставрационных и других работ.

При составлении сметной документации на новое строительство (расширение, реконструкцию и техническое перевооружение действующих предприятий, зданий и сооружений) независимо от того, осуществляется оно подрядным или хозяйственным способом, следует предусматривать в сводном сметном расчете стройки средства на покрытие указанных затрат. Сумма этих средств принимается в размере, установленном законодательством Российской Федерации*, от итоговых данных по сводному сметному расчету на строительство и показывается отдельной строкой (в графах 4-8) под наименованием «Средства на покрытие затрат по уплате НДС». При этом в указанных итоговых данных и при составлении локальных и объектных сметных расчетов (смет) по

избежание двойного счета не должно учитываться начисление НДС на стоимость материалов и конструкций, оборудования, а также на транспортные и другие виды услуг.

* Ставка НДС принята в размере 20% в соответствии с новой редакцией статьи 6 Закона Российской Федерации «О налоге на добавленную стоимость», принятой статьей 1 (п. 2) Закона Российской Федерации от 16.07.92 № 3317-1 «О внесении изменений и дополнений в налоговую систему России».

Проектно-изыскательские работы, работы по капитальному ремонту, реконструкции и реставрации жилого фонда, а также работы по строительству наружных сетей и сооружений водоснабжения, канализации, теплоснабжения и газоснабжения и объектов социально-бытового назначения подлежат обложению налогом на добавленную стоимость в соответствии с действующим законодательством.

ПЕРЕЧЕНЬ

основных видов прочих работ и затрат при производстве ремонтно-строительных работ и реконструкции

№ п/п	Наименование работ и затрат	Принципы определения (ссылка на законодательные и нормативные документы) стоимости в текущем уровне цен
1	2	3
	Глава 1. Подготовка площадок капитального ремонта	
1	Отселение жильцов	
2	Выдача техусловий и согласование проекта	
	Глава 6. Временные здания и сооружения	
3	Временные здания и сооружения	Определяются на основании сметных норм на строительство временных зданий и сооружений при производстве ремонтно-строительных работ (прил. 1 настоящего пособия), могут также определяться по расчету, основанному по данным ПОС (титульные здания и сооружения).
	Глава 7. Прочие работы и затраты	
4	Дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время	Определяются на основании сметных норм дополнительных затрат при производстве ремонтно-строительных работ в зимнее время (прил. 2 настоящего пособия).
5	Затраты по перевозке работников ремонтно-строительных организаций автомобильным транспортом	Расчет в текущих ценах составляется при наличии обоснования по ПОС, расчет производится по фактическим затратам на основании бухгалтерских документов.
6	Затраты, связанные с командированием работников подрядных организаций на стройки	Расчет составляется в уровне текущих цен, при наличии обоснования по ПОС, исходя из постановления Правительства Российской Федерации от 26.02.92 № 122 «О нормах возмещения командировочных расходов» и письма Минфина России от 27.07.92 № 61 «Об изменении норм возмещения командировочных расходов с учетом изменения индекса цен» с учетом

№ п/п	Наименование работ и затрат	Принципы определения (ссылка на законодательные и нормативные документы) стоимости в текущем уровне цен
1	2	3
7	Средства на возмещение затрат, связанных с отчислениями на образование дорожных фондов (в т.ч. налог на пользователей автомобильных дорог)	последующих писем. Налог на пользователей автомобильных дорог принимается в размере 2,5% от стоимости выполненных подрядных (строительно-монтажных) работ, увеличение ставок налога может осуществляться местными администрациями. Принимается по расчету налог с владельцев автотранспортных средств и налог на приобретение автотранспортных средств в соответствии с Законом Российской Федерации от 18.10.91 № 1759-1 (гр. 7, 8).
8	Затраты по выплате транспортного налога	Принимаются в размере 1% от фонда оплаты труда в соответствии с п. 25 Указа Президента Российской Федерации от 22.12.93 № 2270 (гр. 7, 8).

Пример № 3
составления сводного сметного расчета на капитальный ремонт зданий комплекса
торговой фирмы «Весна»

Сводный сметный расчет № 1

Сметная стоимость **1683** млн. руб. в уровне цен на 01.01.97

№ п/п	Номера сметных расчетов (смет)	Наименование работ и затрат	Сметная стоимость, млн. руб.				
			строительных работ	монтажных работ	оборудования, мебели, инвентаря	прочих затрат	всего
1	2	3	4	5	6	7	8
			1. Подготовка площадок капитального ремонта.				
1	Расчет 1	Выдача техусловий и согласование проекта	-	-	-	10,0	10,0
			2. Основные объекты.				
2	Об. см. 1	Капитальный ремонт торговой фирмы «Весна»	547,8	100,0	200,0	-	847,8
			4. Наружные сети и сооружения (водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения и т.п.).				
3	Об. с.м. 2	Ремонт наружных инженерных сетей	100,0	50,0	60,0	-	210,0
			5. Благоустройство и озеленение территории.				
4	Лок. см. 5	Благоустройство	50,0	-	-	-	50,0
		ИТОГО по гл. 1-5	697,8	150,0	260,0	10,0	1117,8
			6. Временные здания и сооружения.				
5	Сб. сметных	Строительство временных	9,8	2,1	-	-	11,9

№ п/п	Номера сметных расчетов (смет)	Наименование работ и затрат	Сметная стоимость, млн. руб.				
			строительных работ	монтажных работ	оборудования, мебели, инвентаря	прочих затрат	всего
1	2	3	4	5	6	7	8
	норм, табл. 1, п. 1.2	зданий и сооружений (1,4%) ИТОГО по гл. 1-6	707,6	152,1	260,0	10,0	1129,7
7. Прочие работы и затраты.							
6	Сб. сметных норм НДЗ, табл. 2, п. 14 (III террит. р-н)	Дополнительные затраты при производстве ремонтно-строительных работ в зимнее время (1,41%)	10,0	2,1	-	-	12,1
7	Закон РФ от 18.10.91 № 1759-1	Средства на возмещение затрат, связанных с отчислениями на образование дорожных фондов (в т.ч. налог на пользователей автомобильных дорог) 2,5%	-	-	-	21,8	21,8
8	Указ Президента РФ от 22.12.93 № 2270	Затраты по выплате транспортного налога 1% от фонда оплаты труда работников Итого по гл. 7 Итого по гл. 1-7	- 10,0 717,6	- 2,1 154,2	- - 260,0	2,2 24,0 34,0	2,2 36,1 1165,8
8. Технический надзор							
9	Пост. Минстроя РФ от 11.03.97 № 18-14	Технический надзор (0,8%)	-	-	-	9,3	9,3
9. Проектные работы, авторский надзор.							
10	Расчет 10	Проектные работы Итого по п 1-9	- 717,6	- 154,2	- 260,0	200,0 243,3	200,0 1375,1
11	Письмо Госстроя РФ от	Резерв средств на непредвиденные	14,4	3,1	5,2	4,9	27,6

№ п/п	Номера сметных расчетов (смет)	Наименование работ и затрат	Сметная стоимость, млн. руб.				
			строительных работ	монтажных работ	оборудования, мебели, инвентаря	прочих затрат	всего
1	2	3	4	5	6	7	8
	29.12.93 № 12-349	работы и затраты 1% ВСЕГО	732,0	157,3	265,2	248,2	1402,7
	Расчет 11	(справочно возвратные суммы)	(1,5)	(0,3)	-	-	(1,8)
		Налог на добавленную стоимость (НДС) 20%	146,4	31,4	53,0	49,6	280,4
		Всего с НДС	878,4	188,7	318,2	297,8	1683,1

5. СОСТАВЛЕНИЕ СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ БАЗИСНО-ИНДЕКСНЫМ МЕТОДОМ НА ОСНОВЕ ВЕДОМСТВЕННЫХ РАЙОННЫХ ЕДИНИЧНЫХ РАСЦЕНОК НА РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ (ВРЕР-84).

Сборники находили наибольшее применение в период до 1991 года в системе б.Минжилкомхоза РСФСР. Применялись и другими министерствами при условии их распространения, зафиксированного соответствующим приказом министерства или ведомства.

В настоящее время допускается применение ВРСР-84 при составлении локальных смет в организациях, где сохранена преемственность б.Минжилкомхоза РСФСР.

Согласно «Порядку определения стоимости строительства и свободных (договорных) цен на строительную продукцию в условиях развития рыночных отношений» (письмо Госстроя России от 29.12.93 № 12-349) локальные сметы, составленные по ВРЕР-84, пересчитываются в уровень цен 1991 с применением соответствующих индексов.

ПЕРЕЧЕНЬ И НОМЕРА ведомственных районных единичных расценок на ремонтно-строительные работы (ВРЕР-84)

(разработчик институт «Гипрокоммунстрой», утверждены приказом б.Минжилкомхоза РСФСР от 24.10.86 № 458).

1. Земляные работы.
2. Фундаменты.
3. Стены.
4. Перекрытия.
5. Полы.
6. Перегородки.
7. Проемы.
8. Крыши и кровли.
9. Лестницы и крыльца.
10. Печные работы.
11. Штукатурные работы.
12. Стекольные и обойные работы.
13. Облицовочные работы.
14. Малярные работы.
15. Центральное отопление и вентиляция.
16. Водопровод и канализация.
17. Разные работы.
18. Благоустройство.
19. Электромонтажные работы.
20. Монтаж сборных железобетонных конструкций.
21. Ленные работы.
22. Приведение в годное для дальнейшего использования состояние материалов и изделий, полученных при разборке конструкций и инженерного оборудования.

ИНДЕКСЫ*

изменения сметной стоимости ремонтно-строительных работ по реконструкции и ремонту жилых домов, объектов коммунального назначения, социально-культурного назначения и прочих объектов

(Утверждены постановлением Госстроя РСФСР от 08.10.90 № 68)

Наименование вида объектов	Индекс изменения стоимости ремонтно-строительных работ
Капитальный ремонт жилых домов	1,54
Капитальный ремонт объектов коммунального назначения	1,50
Капитальный ремонт объектов социально-культурного назначения	1,47
Капитальный ремонт прочих объектов	1,47
Текущий ремонт жилых домов, объектов коммунального назначения, социально-культурного назначения и прочих объектов	1,0
Реконструкция жилых домов, объектов коммунального назначения, социально-культурного назначения	1,60

* Сообщены письмом Госстроя РСФСР от 09.10.90 № 15-156/6 для использования при пересчете сметной стоимости объектов, переходящих на 1991 год и вновь начинаемых в 1991 году, и выполнения плановых расчетов всеми организациями независимо от ведомственной подчиненности.

Индексы изменения сметной стоимости применяются к сумме прямых затрат с учетом накладных расходов и плановых накоплений. Возвратные суммы пересчитываются с применением соответствующего индекса изменения сметной стоимости ремонтно-строительных работ.

Настоящие индексы применяются при определении сметной стоимости по реконструкции, капитальному ремонту и текущему ремонту объектов народного хозяйства, перечисленных в Перечне... (см. стр. 52).

Ниже приводится полный перечень объектов, для которых при определении сметной стоимости ремонта применяются вышеприведенные индексы.

**Перечень
объектов, для которых при определении сметной
стоимости ремонта применяются индексы**

Наименование видов объектов	Наименование отраслей народного хозяйства (по общесоюзному классификатору отрасли 175018)	Виды зданий и сооружений
Жилые дома	Жилищное хозяйство	Жилые дома, общежития. В нормах учитывается: придомовая территория, все виды инженерного оборудования и сетей (до присоединения к магистрали), входящие в балансовую стоимость зданий
Объекты коммунального хозяйства	Коммунальное хозяйство	Гостиницы. В нормах не учитываются: горэлектротранс, городские магистральные инженерные сети и сооружения на них, городские дороги и проезды

Наименование видов объектов	Наименование отраслей народного хозяйства (по общесоюзному классификатору отрасли 175018)	Виды зданий и сооружений
Объекты социально-культурного назначения	Бытовое обслуживание населения	Прачечные, химчистки, дома бытовых услуг, бани, прочие объекты отрасли
	Здравоохранение, физкультура и социальное обеспечение	Больницы, поликлиники, дома и пансионаты отдыха, аптеки, спортсооружения, прочие подотрасли и объекты отрасли
	Народное образование	Школы общеобразовательные, школы-интернаты, ПТУ, дома пионеров, ВУЗы, техникумы, детсады-ясли, детские дома
	Культура	Кинотеатры, театры, клубы и дома культуры, библиотеки, музеи
	Кредитование и государственное страхование Управление	Здания (помещения) банков, сберкасс, госстраха Здания (помещения) органов государственного управления, судов, нотариальных контор, органов охраны общественного порядка и обороны
Прочие объекты	Партийные и общественные организации	Здания (помещения) партийных, комсомольских, профсоюзных организации, ДОСААФ, правлений обществ глухих, слепых и т.п. общественных организаций Здания (помещения) объектов торговли, общественного питания, связи, местного хозяйства и местной промышленности

Повышающие коэффициенты к сметной стоимости строительства при реконструкции и техническом перевооружении действующих производств, утвержденные постановлением Госстроя СССР и Госплана СССР от 10.04.86 № 43/62 и утратившие свое значение в рыночных условиях, в базисном уровне цен не применяются.

Дополнительные затраты подрядных организаций, связанные с осложняющими условиями производства работ в ходе реконструкции, расширения и технического перевооружения действующих предприятий, зданий и сооружений, могут возмещаться в локальных сметах, составленных на основании ПОС и ППР, путем применения соответствующих коэффициентов, предусмотренных в Общих положениях по применению сметных норм и расценок.

При использовании сметно-нормативной базы, введенной с 1 января 1984 г., могут применяться предельные нормы накладных расходов, утвержденные соответствующими министерствами и ведомствами для применения с 01.01.84. При этом нормы накладных расходов на работы по капитальному ремонту зданий и сооружений, выполняемые подрядными строительными-монтажными организациями, принимаются в размерах, установленных этим организациям на строительные работы.

При определении сметной стоимости ремонтно-строительных работ в базисном уровне плановые накопления учитываются в размерах, установленных организациям для применения с 01.01.84 с учетом порядка их применения, действовавшего в том же году: по капитальному ремонту, для которого при составлении смет и расчетах за выполненные работы применяются ведомственные или республиканские сметные нормы и цены, сметная стоимость определяется с учетом плановых накоплений, утвержденных Советом Министров РСФСР для ремонтно-строительных организаций.

НОРМЫ

накладных расходов и плановых накоплений для ремонтно-строительных организаций при определении базисной стоимости

В базисном уровне цен 1984 года

Предельные нормы накладных расходов для ремонтно-строительных организаций системы Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР (к сметным прямым затратам) утверждены постановлением Совета Министров РСФСР 19.10.84 № 455 в размерах:

♦ для ремонтно-строительных организаций	организаций	Главного	управления
	- 14,2 %		
♦ для других организаций			
	- 11 %		

Нормы плановых накоплений для ремонтно-строительных организаций системы Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР (к общей сумме сметных прямых затрат и накладных расходов) установлены постановлением Совета Министров РСФСР от 19.10.84 № 455 в размерах:

- ♦ новое строительство - 6 %
- ♦ капитальный ремонт - 2,5 %

На основе ведомственных районных единичных расценок на ремонтно-строительные работы (ВРЕР-84) могут составляться только локальные сметы. Составление объектных и сводных сметных расчетов осуществляется в порядке, принятом для составления сметных расчетов на основе СНиР-91.

6. СОСТАВЛЕНИЕ ЛОКАЛЬНЫХ СМЕТ БАЗИСНО-ИНДЕКСНЫМ МЕТОДОМ НА ОСНОВЕ РАСЦЕНОК, РАЗРАБОТАННЫХ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА В г. МОСКВЕ

Сметная документация на ремонтно-строительные работы жилых домов в г. Москве разрабатывается согласно «Положению об организации капитального ремонта жилых зданий в г. Москве» МГСН 301.01-96, утвержденному распоряжением премьера Правительства Москвы от 12.03.96 № 223-РП.

Базисная стоимость в ценах 1984 года определяется на основе Сборника общегородских единичных расценок на ремонтно-строительные работы для г. Москвы, разработанного в нормах и ценах 1984 года, утвержденного решением исполкома Моссовета от 02.02.88 № 164 и введенного в действие с февраля 1988 г.

Состав и номера разделов сборника общегородских единичных расценок на ремонтно-строительные работы для г. Москвы

Общая часть.

Раздел 1. Земляные работы.

Раздел 2. Фундаменты.

Раздел 3. Стены.

Раздел 4. Перекрытия.

Раздел 5. Полы.

Раздел 6. Перегородки

Раздел 7. Проемы.

Раздел 8. Крыши и кровли.

Раздел 9. Лестницы и крыльца.

Раздел 10. Печные работы.

Раздел 11. Штукатурные работы.

Раздел 12. Стекольные и обойные работы.

Раздел 13. Облицовочные работы.

Раздел 14. Малярные работы.

Раздел 15. Центральное отопление.

Раздел 16. Водопровод и канализация.

Раздел 17. Разные работы.

Раздел 18. Благоустройство.

Раздел 19. Электромонтажные и слаботочные устройства.

Раздел 20. Монтаж сборных железобетонных конструкций при капитальном ремонте зданий.

Раздел 21. Лепные работы.

Раздел 22. Приведение в пригодное состояние материалов и изделий, полученных при разборке конструкций.

Раздел 23. Ремонт полносборных зданий.

В единичных расценках учтены затраты на выполнение комплекса работ, предусмотренного элементными сметными нормами на ремонтно-строительные работы (ЭСНР), утвержденными приказом б.Минжилкомхоза РСФСР от 17.04.86г. № 203.

Каждый раздел сборника содержит техническую часть, где приведены общие указания о порядке применения единичных расценок и правила исчисления объема работы, поправки к расценкам, содержащие коэффициенты, надбавки или скидки к расценкам или их составляющим элементам, и условия их применения. В технической части (или в составе самих расценок) приведены нормы расхода материалов, не учтенных расценками, и порядок определения их сметной стоимости.

Единичные расценки учитывают нормальные условия производства ремонтно-строительных работ в зданиях, освобожденных от проживающих, а также мебели и других предметов.

Если проектом организации капитального или другого вида ремонта отражены специфические условия производства ремонтно-строительных работ, то к расценкам применяются соответствующие поправки, приведенные в технических частях разделов Сборника, а также коэффициенты к нормам затрат труда, заработной платы и нормам эксплуатации машин (включая заработную плату рабочих, обслуживающих машины), приведенные в пункте 6 «Общих указаний к СНиП IV-2-82».

Стоимость возведения новых конструктивных элементов в ремонтируемых зданиях и сооружениях следует определять по расценкам соответствующих разделов Сборника общегородских единичных расценок на строительные работы для Москвы с применением поправочных коэффициентов: к нормам затрат труда и зарплаты - 1,15, к стоимости эксплуатации машин - 1,25.

Предельные нормы накладных расходов и нормы плановых накоплений для ремонтно-строительных организаций Мосгорисполкома утверждены постановлением Совета Министров РСФСР от 05.11.87 № 421 в следующих размерах:

Накладные расходы:

Главмосремонт	- 17,3%
Главмосжилуправление	- 16,2%
Главмосдоруправление	- 9,1%
Другие организации Мосгорисполкома	- 14,3%

Плановые накопления для указанных организаций - 6% к общей сумме сметных прямых затрат и накладных расходов.

В примерах № 4 и 5 показан порядок составления локальной сметы на капитальный ремонт базисно-индексным методом на основе расценок, разработанных для объектов, строящихся в г. Москве с применением «Сборника коэффициентов пересчета сметной стоимости строительно-монтажных работ для Москвы», утвержденного региональной межведомственной комиссией по ценовой и тарифной политике при Правительстве Москвы.

Пример № 4
составления локальной сметы на капитальный ремонт офисного помещения
торговой фирмы «Весна» в г. Москве

(смета заказчика с применением единого коэффициента)

(объемы работ и стоимостные показатели приняты условно)

Основание: чертежи 1-6

Сметная стоимость млн. руб. 230,472

Составлена в уровне текущих цен на 1.01.97

№ п/п	Шифр, номера нормативов	Наименование работ и затрат	Ед. изм.	Кол-во единиц	Сметная стоимость	
					на ед. измер.	общая
1	2	3	4	5	6	7
1	1-М-6 т.ч. т3п3-19	Разработка грунта вручную	м ³	590	1,01	596
2	44-М298	Разборка асфальтобетонного покрытия т. 300 мм	м ³	31,5	1,61	51
3	26-М53	Разборка деревянных полов по лагам	м ²	105	0,2	21
4	26-М164	Сверление отверстий д. 20 мм в кирпичной кладке на глубину 1000 мм	шт.	410	2,15	882
5	3-М21	Устройство монолитных ж/б фундаментов	м ³	195	23,07	4499
5а		Стоимость арматуры	кг	1900	0,263	590
6	8-М4, 1-М88	Обратная засыпка пазух фундаментов песком с проливной золой	м ³	560	7,074	3961
7	44-М120, 124	Восстановление бетонного основания под асфальт т. 150 мм	м ²	105	3,82	401
8	44-М186, 187	То же асфальтового покрытия	м ²	105	1,68	176
9	Р5-15	Ремонт деревянных полов по лагам	м ²	140	2,05	287
10	Р11-1	Ремонт штукатурки наружных стен с лесов	м ²	400	1,36	544
11	24-М9	Устройство наружных лесов	м ²	400	0,49	196
12	Р11-249	Ремонт штукатурки потолков	м ²	80	1,52	122
13	26-М68	Демонтаж кровли из листовой	м ²	85	0,05	4

№ п/п	Шифр, номера нормативов	Наименование работ и затрат	Ед. изм.	Кол-во единиц	Сметная стоимость	
					на ед. измер.	общая
1	2	3	4	5	6	7
14	26-М54	стали То же обрешетки	м ²	85	0,13	11
15	Р8-77	Устройство кровли из оцинкованной стали т. 0,8 мм	м ²	85	2,46	209
16	27-М55	То же обрешетки из досок	м ²	85	2,7	230
17	21-М176	Окраска металлической кровли масляной краской за 2 раза	м ²	850	0,43	366
18	ДР 14-509	Окраска внутренних стен водоэмульсионной краской за 2 раза	м ²	300	0,7	210
19	ДР 14-570	Окраска потолков водоэмульсионной краской за 2 раза	м ²	490	0,84	412
20	Р14-288	Окраска дверей масляной краской	м ²	85	1,08	92
21	Р5-22	Ремонт паркетного пола	м ²	130	8,412	1094
22	Р14-282	Окраска окон масляной краской	м ²	120	1,27	152
23	С25-М38-41	Вывоз мусора	т	70	3,84	269
		ИТОГО				15285
		Насадные расходы 16,3%*				2491
		Итого с насадными расходами				17776
		Плановые накопления 8%				1422
		ВСЕГО				19198
		Усредненный индекс увеличения строительно-монтажных работ на 1.01.97				12005
		Стоимость в текущих ценах на 01.01.97 в тыс. руб.				230472

* Работы выполнялись строительно-монтажной организацией с установленными для нее соответствующими накладными расходами и плановыми накоплениями в ценах 1984 года.

Пример № 5
составления локальной сметы на капитальный ремонт офисного помещения
торговой фирмы «Весна» в г. Москве

(для расчетов между заказчиком и подрядной организацией)

(объемы работ и стоимостные показатели приняты условно)

Основание: чертежи 1-6

Сметная стоимость млн. руб. 223,078

Составлена в уровне текущих цен на 1.01.97

№	Шифр	Наименован	Ед	Кол-	Шифр	Индекс	Сметная стоимость
---	------	------------	----	------	------	--------	-------------------

п/п	номера нормативов	наименование работ и затрат	единица измерения	количество	сборника коэффициентов пересчета	удорожания	на ед. изм.	общая	с накладными расходами и плановыми накоплениями	поправочный коэффициент по накладным расходам*	стоимость в текущем уровне цен, тыс. руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	1-М36	Разработка грунта	м ³	590	1/97	12969	1,01	596	749	1,003	9743
2	т.ч. т3п3-19 44-М298	вручную Разборка асфальтобетонного покрытия т. 300 мм	м ³	31,5	п. 406 1/97 п. 226	17025	1,61	51	64	0,981	1069
3	26-М53	Разборка деревянных полов по лагам	м ²	105	1/97 п. Р442-в	10051	0,2	21	26	0,981	256
4	26-М164	Сверление отверстий д. 20 мм в кирпичной кладке на глубину 1000 мм	шт.	410	1/97 п. 674	8751	2,15	882	1108	1,009	9783
5	3-М21	Устройство монолитных ж/б фундаментов	м ³	195	1/97 п. 408	10344	23,07	4499	5651	1,003	58629
5а		Стоимость арматуры	кг	1900	1/97 п. 408	10344	0,263	500	628	1,003	6516
6	8-М4, 1-М88	Обратная засыпка пазух фундаментов песком с проливкой водой	м ³	560	1/97 п. 406	12969	7,074	3961	4975	1,003	64714
7	44-М120, 124	Восстановление бетонного основания под асфальт т. 150 мм	м ²	105	1/97 п. 471-6	12959	3,82	401	504	1,009	6590
8	44-М186, 187	То же асфальтового покрытия	м ²	105	1/97 п. 226-а	13206	1,68	176	221	0,981	2863

№ п/п	Шифр, номера нормативов	Наименование работ и затрат	Ед. изм.	Кол-во единиц	Шифр сборника коэффициентов пересчета	Индекс удорожания	Сметная стоимость				
							на ед. изм.	общая	с накладными расходами и плановыми накоплениями	поправочный коэффициент по накладным расходам*	стоимость в текущем уровне цен, тыс. руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
9	P5-15	Ремонт деревянных полов по лагам	м ²	140	1/97 п. 447	9061	2,05	287	360	1,009	3291
10	P11-1	Ремонт штукатурки наружных стен с лесов	м ²	400	1/97 п. 459-1	10834	1,36	544	683	1,009	7466
11	24-M9	Устройство наружных лесов	м ²	400	1/97 п. 473	10080	0,49	196	246	1,009	2502
12	P11-249	Ремонт штукатурки потолков	м ²	80	1/97 п. 453-а	12364	1,52	122	153	1,009	1909
13	26-M68	Демонтаж кровли из листовой стали	м ²	85	1/97 п. 457	11718	0,05	4	5	1,009	59
14	26-M54	То же обрешетки	м ²	85	1/97 п. 417-а	8020	0,13	11	14	1,003	113
15	P8-77	Устройство кровли из оцинкованной стали т. 0,8 мм	м ²	85	1/97 п. 457	11718	2,46	209	263	1,009	3110
16	27-M55	То же обрешетки из досок	м ²	85	1/97 п. 2.462	7293	2,7	230	289	1,003	2114
17	21-M176	Окраска металлической кровли масляной краской за 2 раза	м ²	850	1/97 п. 453-б	13270	0,43	366	460	1,009	6159
18	ДР 14-509	Окраска внутренних стен водозмульсионной краской за 2	м ²	300	1/97 п. 453-б	13270	0,7	210	264	1,009	3535

№ п/п	Шифр, номера нормативов	Наименование работ и затрат	Ед. изм.	Кол-во единиц	Шифр сборника коэффициентов пересчета	Индекс удорожания	Сметная стоимость				
							на ед. изм.	общая	с накладными расходами и плановыми накоплениями	поправочный коэффициент по накладным расходам*	стоимость в текущем уровне цен, тыс. руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
19	ДР 14-570	раза То же, потолков	м ²	490	1/97	13270	0,84	412	517	1,009	6922
20	P14-288	Окраска дверей масляной краской	м ²	85	1/97 п. 453-б	13270	1,08	92	116	1,009	1553
21	P5-22	Ремонт паркетного пола	м ²	130	1/97 п. 449	9120	8,412	1094	1374	1,009	12644
22	P14-282	Окраска окон масляной краской	м ²	120	1/97 п. 453-б	13270	1,27	152	191	1,009	2557
23	C25- M38-41	Вывоз мусора	т	70	1/97 п. 2-б	26747	3,84	269	338	1,003	9068
		ИТОГО						15316	19199		223166
		Справочно индекс удорожания				11624					

* Расчет поправочного коэффициента по формуле $(1+NR_{и}/100):(1+NR_{84}/100)$,

где $NR_{и}$ - норматив накладных расходов, в % к прямым затратам, учтенный при расчете индекса удорожания по виду работ;

NR_{84} - норматив накладных расходов, в % к прямым затратам в ценах 1984 г. данной подрядной организации.

7. ВЗАИМООТНОШЕНИЕ СТОРОН ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Работы по капитальному ремонту жилых зданий могут осуществляться как подрядным способом, так и собственными силами.

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (статья 740) к работам по капитальному ремонту зданий и сооружений применяются правила о договорах строительного подряда, если иное не предусмотрено договором.

Основные функции заказчика и подрядчика при выполнении капитального ремонта подрядным способом:

заказчик передает в установленные сроки подрядчику утвержденную проектно-сметную документацию, обеспечивает своевременное финансирование и оплату выполненных работ, осуществляет в необходимых случаях освобождение жилого здания на время ремонта от жильцов, обеспечивает сохранность здания на период до передачи подрядчику, передает отселенный объект ремонта по акту подрядчику, обеспечивает техническими условиями на временное присоединение к инженерным коммуникациям на период производства работ, осуществляет технический надзор за работами,ставляет специальные материалы, изделия и оборудование, входящие в обязанности заказчика, принимает выполненные комплексы работ, организует авторский надзор за работами и предъявляет отремонтированное здание приемочной комиссии;

подрядчик принимает объект к производству работ от заказчика, осуществляет своими силами ремонт здания в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией или договорной ценой в установленный срок при надлежащем качестве выполненных работ, обеспечивает сохранность элементов здания во время производства работ, несет ответственность за снижение или потерю прочности, устойчивости, надежности здания, сооружения, своевременно устраняет недоделки и дефекты, выявленные в процессе производства работ и приемки, сдает заказчику отремонтированный объект, участвует в работе приемочной комиссии.

Заказчик вправе предъявить требования, связанные с ненадлежащим качеством результата работы, при условии, что оно выявлено в сроки, установленные статьей 724 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Если на результат работы не установлен гарантийный срок, требования, связанные с недостатками результата работы, могут быть предъявлены заказчиком в пределах двух лет со дня передачи результатов работы.

Если предусмотренный договором гарантийный срок составляет менее двух лет и недостатки результата работы обнаружены заказчиком по истечении гарантийного срока, но в пределах двух лет с момента принятия результатов работы, подрядчик несет ответственность в том случае, если заказчик докажет, что недостатки возникли до передачи результата работы заказчику.

Срок исковой давности для требований, предъявляемых в связи с ненадлежащим качеством работы, выполненной по договору подряда, составляет один год.

8. ФИНАНСИРОВАНИЕ И РАСЧЕТЫ ПРИ КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ ЗДАНИЙ

Финансирование и расчеты при капитальном ремонте жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения осуществляются в порядке, установленном нормативными документами.

Источниками финансирования капитального ремонта жилых домов являются:

- ◆ для муниципальных жилищно-эксплуатационных организаций - бюджетные средства, собственные средства этих организаций, средства инвесторов и другие средства;
- ◆ для хозрасчетных ведомственных жилищно-эксплуатационных организаций - амортизационные отчисления, средства фонда социально-культурных мероприятий и жилищного строительства, прочие средства;
- ◆ для жилищно-строительных кооперативов и приватизированного жилищного фонда - собственные средства владельца здания, а также средства в виде дотации из бюджета.

Оплата выполненных подрядчиком работ производится заказчиком в размере, предусмотренном в договоре подряда, в сроки и в порядке, которые установлены законом или договором подряда.

Согласно статьям 711 и 746 Гражданского кодекса Российской Федерации, если договором подряда не предусмотрена предварительная оплата выполненной работы или отдельных ее этапов, заказчик обязан уплатить подрядчику обусловленную цену после окончательной сдачи результатов работы при условии, что работа выполнена надлежащим образом и в согласованный срок.

Подрядчик вправе требовать выплаты ему аванса только в случаях и в размере, указанных в законе или договоре подряда.

Приложение 1

СБОРНИК СМЕТНЫХ НОРМ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ВРЕМЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕ РЕМОНТНО- СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ

(Утверждены приказом Минстроя России от 23 июля 1992 г. № 176)

Техническая часть

1. Настоящие сметные нормы применяются для определения размера средств, предусматриваемых в сметной документации для возведения титульных временных зданий и сооружений при производстве ремонтно-строительных работ на объектах жилищно-гражданского назначения.

2. Сметные нормы (см. табл. 1.1) выражены в процентах от сметной стоимости ремонтно-строительных работ в зависимости от вида капитального ремонта и сгруппированы в следующие разделы:

- ◆ Капитальный ремонт зданий в целом;
- ◆ Капитальный ремонт отдельных элементов здания;
- ◆ Капитальный ремонт наружных инженерных коммуникаций;
- ◆ Капитальный ремонт объектов благоустройства.

К капитальному ремонту зданий в целом относятся объекты, на которых работами по смене, замене или восстановлению изношенных конструкций, деталей и узлов охвачены все или почти все конструктивные элементы и инженерное оборудование здания, включая дворовые сети и благоустройство территории.

К капитальному ремонту отдельных элементов зданий относится ремонт, при котором стоимость ремонта данной конструкции или инженерной системы составляет более 40% общей сметной стоимости ремонта объекта.

При производстве капитального ремонта двух и более элементов зданий затраты на временные здания и сооружения определяются по нормам, взвешенным по удельному весу сметной стоимости соответствующих видов работ.

3. Сметные нормы учитывают:

- ◆ временное приспособление существующих постоянных зданий и сооружений для обслуживания рабочих, их восстановление и ремонт по окончании использования;
- ◆ аренду и приспособление существующих помещений с последующей ликвидацией обустройств;
- ◆ временное приспособление существующих постоянных зданий и помещений для производственных нужд, их восстановление и ремонт по окончании использования;
- ◆ перемещение конструкций и деталей производственных, вспомогательных, жилых и общественных контейнерных, сборно-разборных и мобильных (инвентарных) зданий и сооружений на строительную площадку, устройство оснований и фундаментов, монтаж с необходимой отделкой, монтаж оборудования, ввод инженерных сетей, разборка и демонтаж, восстановление площадки, перемещение конструкций и деталей на склад;
- ◆ устройство и сооружение временных дорог и проездов на строительной площадке с последующей их разборкой;
- ◆ устройство и разборка временных коммуникаций для обеспечения электроэнергией, водой, теплом и т.п. на строительной площадке от источника энерго- и водоснабжения и пр. до прибора учета;
- ◆ временные материально-технические склады на строительной площадке, кроме кладовых прорабов и мастеров;

- ◆ временные обустройства (площадки, платформы и т.п.) для материалов, изделий, конструкций и оборудования, а также для погрузочно-разгрузочных работ;
- ◆ временные камнедробильно-сортировочные установки, бетонорастворные узлы и установки для приготовления бетона и раствора на строительной площадке;
- ◆ временные сооружения, связанные с противопожарными мероприятиями и охраной строительной площадки;
- ◆ специальные архитектурно оформленные заборы и ограждения в городах.

4. Сметные нормы не учитывают стоимость контейнерных, сборно-разборных и мобильных (инвентарных) зданий.

5. В сметные нормы не включены и указываются в сметной документации по отдельным сметным расчетам средства на:

- ◆ сооружение временных устройств на период конкретных видов строительных, ремонтных и монтажных работ только для данного объекта (путей под башенные краны, конструкции для защиты зданий и сооружений от повреждений при разборке зданий), переустройство зданий при прокладке временных автодорожных объездов;
- ◆ устройство временных ограждающих конструкций, отделяющих действующие помещения от ремонтируемых и пристраиваемых, а также ограждающих конструкций, необходимых для обеспечения ввода в эксплуатацию отдельной части здания;
- ◆ возведение сетей и сооружений, необходимость которых вызвана вводом объектов в эксплуатацию по временной схеме;
- ◆ приобретение оборудования и инвентаря (производственного и хозяйственного) для временных зданий и сооружений;
- ◆ строительство предприятий строительной индустрии;
- ◆ содержание и восстановление после окончания работ действующих постоянных автодорог.

6. Возвратные суммы от реализации материалов и деталей, получаемых от разборки временных зданий и сооружений, определяются в размере 15 процентов сметной стоимости временных зданий и сооружений.

7. Для районов Крайнего Севера и местностей, приравненных к ним, нормы на строительство временных зданий и сооружений умножаются на поправочный коэффициент, приведенный в табл. 1.2.

Таблица 1.1

Сметные нормы затрат на строительство временных зданий и сооружений при производстве ремонтно-строительных работ

№ п/п	Вид капитального ремонта	Норма, % от стоимости ремонтных работ
----------	--------------------------	------------------------------------------

№ п/п	Вид капитального ремонта	Норма, % от стоимости ремонтных работ
1	Капитальный ремонт зданий в целом	
1.1	Жилые дома	1,0
1.2	Общественные здания	1,4
1.3	Объекты коммунального назначения	1,4
2	Капитальный ремонт отдельных элементов зданий	
2.1	Фасады	0,3
2.2	Крыши (кровли)	0,4
2.3	Отделка внутренних помещений зданий	0,3
2.4	Внутренние санитарно-технические работы	0,3
3	Капитальный ремонт наружных инженерных коммуникаций	1,2
4	Капитальный ремонт объектов благоустройства	
4.1	Наружные сети водопровода, канализации, тепло- и газоснабжения (линейная часть, без магистралей)	1,2
4.2	Городские дороги и проезды	1,4
4.3	Зеленые насаждения	1,0
4.4	Городские мосты, набережные, берегоукрепление	2,0

Таблица 1.2

Поправочные коэффициенты к сметным нормам на строительство временных зданий и сооружений при капитальном ремонте в районах Крайнего Севера и местностях, приравненных к ним

Наименование вида капитального ремонта	Поправочный коэффициент для районов	
	Крайнего Севера	приравненных к районам Крайнего Севера
Капитальный ремонт зданий в целом	1,5	1,2

Приложение 2

СБОРНИК СМЕТНЫХ НОРМ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ЗАТРАТ ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕ РЕМОНТНО- СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ В ЗИМНЕЕ ВРЕМЯ

Техническая часть

1. Настоящие нормы применяются для определения дополнительных затрат при производстве ремонтно-строительных работ в зимнее время.

Нормы предназначены для составления сметной документации и расчетов за выполненные ремонтно-строительные работы при капитальном ремонте жилых, общественных и промышленных зданий и сооружений.

2. Сметными нормами учтены все дополнительные затраты, связанные с усложнением производства работ в зимнее время, в том числе доплаты к заработной плате рабочих при работе на открытом воздухе и в неотапливаемых помещениях, а также затраты, связанные с изменением технологии производства отдельных работ, устройством тепляков и с повышенным расходом строительных материалов, затрат на эксплуатацию строительных машин.

3. Нормы дополнительных затрат (табл. 2.2) определены в процентах от сметной стоимости ремонтно-строительных работ, выполняемых при положительной температуре окружающей среды, и являются среднегодовыми. Их следует применять для определения сметной стоимости капитального ремонта и при расчетах за выполненные ремонтно-строительные работы независимо от фактического времени года, в течение которого выполняются работы.

4. В зависимости от температурных условий зимнего периода (табл. 2.1) нормы дополнительных затрат дифференцированы по температурным зонам.

Таблица 2.1

Температурные условия зимнего периода, дифференцированные по зонам

Температурные зоны	Удельный вес зимнего периода в году	Показатели средних из среднемесячных отрицательных температур зимнего периода, °С
I	0,23	до 3
II	0,33	до 5
III	0,4	до 8
IV	0,45	до 12
V	0,52	до 18
VI	0,6	до 25
VII	0,65	до 31
VIII	0,65	ниже 31

5. Продолжительность зимнего периода на отдельных частях территории, отнесенной к определенной зоне, может отличаться от среднезональной. В связи с этим к сумме дополнительных затрат, исчисленных по среднегодовым нормам, следует применять коэффициенты, приведенные в табл. 2.3.

6. Температурная зона и продолжительность расчетного зимнего периода для каждого конкретного объекта ремонта определяются в соответствии с местом его нахождения независимо от фактической температуры наружного воздуха при производстве работ.

7. В местностях, расположенных южнее I зоны, дополнительные затраты, вызываемые специфическими условиями производства работ в зимнее время, могут возмещаться организациям, производящим работы по нормам, установленным для I зоны, за рабочие дни со среднесуточной температурой наружного воздуха ниже 0°С. При этом сумма дополнительных затрат, исчисленная на весь объем выполненных работ, уменьшается пропорционально отношению числа рабочих дней со среднесуточной температурой наружного воздуха ниже 0°С к общему числу календарных рабочих дней за период выполнения всего объема работ. Количество рабочих дней с отрицательной температурой следует принимать на основе данных метеорологической службы, а при ее отсутствии в данной местности - на основе данных заказчика и подрядчика.

8. В местностях, подверженных воздействию ветров скоростью выше 10 м/с, к сумме дополнительных затрат, исчисленных по нормам Сборника, заказчиком могут осуществляться доплаты. При количестве ветреных дней в зимний период в процентах доплаты составляют:

от 10 до 30 % - 1,05;

свыше 30 % - 1,08.

Основанием для оплаты дополнительных затрат, связанных с воздействием ветров скоростью более 10 м/с в зимний период, являются данные, приведенные в табл. 5 Справочника по климату СССР, часть III, раздел «Ветер», и справки местных органов гидрометеорологической службы.

Приведенные выше коэффициенты доплат не применяются для объектов капитального ремонта, выполняемого без прекращения эксплуатации ремонтируемых зданий или в отапливаемых зданиях, или состоящего в устранении неисправностей конструкций, отделки, инженерного оборудования внутри зданий при сохранении крыши и оконных заполнений.

9. Дополнительные затраты при производстве ремонтно-строительных работ в зимнее время определяются по нормам табл. 2.2, установленным в процентах от сметной стоимости ремонтно-строительных работ по итогу стоимости работ, после начисления средств на временные здания и сооружения в объектной смете и показываются в главе 9, графах 4, 5 и 8 сводного сметного расчета или тех же графах объектной сметы.

Если сводный сметный расчет или объектная смета не составляются, дополнительные затраты определяются по итогу локальной сметы после начисления накладных расходов, сметной прибыли и средств на временные здания и сооружения.

10. Нормы дополнительных затрат по разделу 1 табл. 2.2 предназначены для определения сметной стоимости капитального ремонта, охватывающего здание в целом, и распространяются на все виды работ, относящиеся к ремонтируемому зданию, в том числе на ремонт дворовых сетей и элементов внешнего благоустройства.

Нормы, предусмотренные разделом 2 табл. 2.2, предназначены для определения дополнительных затрат при капитальном ремонте отдельных элементов (конструкций, инженерных сетей) жилых, общественных и производственных зданий с сопутствующими работами.

Нормы, предусмотренные разделами 3 и 4 табл. 2.2, предназначены для определения дополнительных затрат при капитальном ремонте наружных коммуникаций и объектов благоустройства без ремонта внутренних помещений зданий.

Дополнительные затраты при реконструкции жилых, общественных и производственных зданий принимаются по нормам раздела 1 табл. 2.2.

Таблица 2.2

Сметные нормы дополнительных затрат при производстве ремонтно-строительных работ в зимнее время

Код	Вид капитального ремонта	Температурные зоны
-----	--------------------------	--------------------

		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
	Раздел 1. Капитальный ремонт зданий в целом								
1.1	Жилые дома со стенами из кирпича	0,43	0,75	1,28	1,82	2,35	3,96	5,24	6,21
1.2	Жилые дома крупнопанельные и объемно-блочные	0,4	0,66	1,33	1,86	2,39	3,86	5,32	6,25
1.3	Жилые дома деревянные и смешанные	0,5	1,01	1,51	2,39	3,28	5,29	5,54	6,8
1.4	Общественные здания (школы, детские сады, больницы, бани, прачечные и другие здания коммунального и социально-культурного назначения)	0,47	0,94	1,41	2,07	2,82	3,76	6,11	7,05
1.5	Производственные здания	0,65	1,21	2,14	2,98	4,09	6,23	7,44	8,37
	Раздел 2. Капитальный ремонт отдельных элементов здания								
2.1	Крыша (кровля) с покрытием из штучных материалов	0,27	0,55	1,02	1,63	1,94	3,29	3,88	3,31
2.2	Крыша (кровля) из рулонных материалов	0,89	1,72	2,42	3,63	4,37	5,95	6,66	6,33
2.3	Фасады	0,41	0,78	1,29	1,84	2,62	3,94	5,74	6,79
2.4	Внутренние санитарно-технические устройства	0,18	0,3	0,6	0,99	1,3	2,34	3,38	4,29
2.5	Отделка внутренних помещений здания	0,18	0,35	0,49	0,87	1,14	1,79	2,74	3,37
	Раздел 3. Капитальный ремонт наружных коммуникаций								
3.1	Газоснабжение и газопроводы	0,35	0,91	1,61	2,31	2,8	3,85	4,41	4,62
3.2	Канализация	0,56	0,98	1,75	2,38	3,36	4,06	4,55	4,97
3.3	Тепловые сети	0,35	0,77	1,82	2,52	3,36	5,88	6,44	6,79
	Раздел 4. Капитальный ремонт объектов внешнего благоустройства								
4.1	Дороги с асфальтовым покрытием	0,5	0,75	0,8	0,9	0,95	1,05	1,15	1,15
4.2	Дороги с щебеночным и гравийным покрытием	0,2	0,35	0,4	0,55	0,65	0,8	0,9	1,0
4.3	Мосты железобетонные	0,75	1,45	2,15	3,3	4,15	6,25	6,8	8,7
4.4	Мосты металлические	0,3	0,65	1,0	1,6	2,1	3,6	4,35	4,9
4.5	Мосты деревянные	0,45	0,95	1,75	2,35	3,05	5,25	5,8	6,95
4.6	Набережные и подпорные стенки	0,1	0,3	0,6	0,90	0,75	1,25	1,45	1,55
4.7	Озеленение	0,35	0,9	1,95	2,8	3,42	6,7	-	-

Таблица 2

Деление территории Российской Федерации по температурным зонам с указанием зимних периодов и коэффициентов к нормам табл. 2.2

№ п/п	Наименование республик, краев и областей	Температурные зоны	Расчетный зимний период		Коэффициенты к нормам
			начало	конец	
1	2	3	4	5	6
1	Алтайский край	IV	25.X	15.IV	1,1
2	Республика Алтай	IV	25.X	15.IV	1,1
3	Амурская область	VI	15.X	20.IV	0,9
4	Архангельская область:				

№ п/п	Наименование республик, краев и областей	Температурные зоны	Расчетный зимний период		Коэффициенты к нормам
			начало	конец	
1	2	3	4	5	6
	а) территория южнее линии Кушкушара (исключая Кушкушара) - пересечение Северного Полярного круга с границей Республики Коми	IV	10.X	20.IV	1,2
	б) территория севернее линии Кушкушара (включительно) - пересечение Северного Полярного круга с границей Республики Коми - Ермица - Черная (исключая Черную) и о. Колгуев	IV	10.X	20.IV	1,4
	в) территория восточнее линии Ермица - Черная (включительно) и о. Вайгач	V	20.X	5.V	1,2
	г) острова Новая Земля	V	25.IX	15.VI	1,4
	д) острова Земля Франца-Иосифа	V	20.VIII	30.VI	1,6
5	Астраханская область	II	20.XI	20.III	1
6	Республика Башкортостан	IV	25.X	10.IV	1
7	Белгородская область	III	15.XI	25.III	0,9
8	Брянская область	III	15.XI	31.III	0,9
9	Республика Бурятия :				
	а) территория севернее линии Нижнеангарск - Шипишка (включительно)	VI	10.X	30.IV	0,9
	б) остальная часть республики	V	15.X	25.IV	1
10	Владимирская область	III	5.XI	5.IV	1
11	Волгоградская область	III	15.XI	25.III	0,9
12	Вологодская область:				
	а) территория западнее линии оз. Воже - Устье - Вологда - Вохтагоа (включительно)	III	1.XI	10.IV	1,1
	б) остальная часть области	IV	1.XI	15.IV	1
13	Воронежская область	III	15.XI	31.III	0,9
14	Республика Дагестан :				
	а) территория побережья Каспийского моря южнее 44-й параллели и острова Чечень	I	10.XII	28.II	1,1
	б) остальная часть Республики	I	10.XII	28.II	1
15	Ивановская область	III	5.XI	10.IV	1,1
16	Ингушская Республика	I	10.XII	28.II	1
17	Иркутская область:				
	а) территория севернее 62-й параллели	VI	1.X	5.V	1
	б) территория северо-восточнее линии Токма - Улькан - Нижнеангарск (включительно), за исключением территории,	VI	5.X	30.V	0,9

№ п/п	Наименование республик, краев и областей	Температурные зоны	Расчетный зимний период		Коэффициенты к нормам
			начало	конец	
1	2	3	4	5	6
	указанной в п. 17а				
18	в) остальная часть области Калининградская область	V	10.X	25.IV	1
19	Республика Калмыкия - Хальмг Тангч	I	1.XII	10.III	1,2
20	Калужская область	II	25.XI	20.III	1
21	Камчатская область:				
	а) территория северо-западнее линии Парень - Слаутное (исключая Слаутное)	V	1.X	15.V	1,2
	б) территория юго-восточнее линии Парень - Слаутное (включительно) и севернее линии Рекинники - Тиличники	V	1.X	15.V	1,4
	в) территория южнее линии Рекинники - Тиличники, за исключением территории, указанной в п. 21г	VI	10.X	15.IV	1,3
	г) территория, ограниченная линией Ивашка - Хайлюля - Нижнекамчатск - Елизово -52-я параллель (включительно) - Апача-Анавгай (исключая Апача-Анавгай) - Ивашка	VI	10.X	15.IV	1,1
22	Карачаево-Черкесская Республика	I	1.XII	1.III	1,1
23	Республика Карелия:				
	а) территория севернее 64-й параллели	IV	20.X	20.IV	1,1
	б) остальная часть республики	III	15.X	5.IV	1,2
24	Кемеровская область	V	25.X	20.IV	0,9
25	Кировская область	IV	25.X	10.IV	1
26	Республика Коми:				
	а) территория севернее Северного полярного круга	V	10.X	30.IV	1,3
	б) территория восточнее линии Ермица - Ижма - Сосногорск - Помоздино - Усть-Нем (включительно)	V	10.X	30.IV	1,1
	в) остальная часть республики	IV	20.X	25.IV	1,1
27	Костромская область:				
	а) вся территория, за исключением г. Костромы	IV	1.XI	10.IV	1
	б) г. Кострома	III	1.XI	5.IV	1,1
28	Краснодарский край:				
	а) территория за исключением указанных ниже городов и побережья Черного моря	I	10.XII	28.II	1

№ п/п	Наименование республик, краев и областей	Температурные зоны	Расчетный зимний период		Коэффициенты к нормам
			начало	конец	
1	2	3	4	5	6
	б) г. Новороссийск	I	20.XII	10.II	0,7
	в) гг. Анапа, Геленджик, Красная Поляна	VI	5.I	31.I	0,3
29	Красноярский край:				
	а) территория Таймырского (Долгано-Ненецкого) автономного округа севернее линии Сидоровск - Потопово - Норильск - Кожевниково (включительно) и ближайшие острова (архипелаг Северная земля и др.)	VI	10.IX	25.V	1,5
	б) остальная часть автономного округа	VI	10.IX	25.V	1,2
	в) Эвенкийский автономный округ и территория края севернее линии Верхнеимбатское - р. Таз (включительно)	VI	1.X	5.V	1
	г) территория южнее Копьево - Новоселово - Агинское (включительно)	V	20.X	15.IV	0,9
	д) остальная часть края	V	10.X	20.IV	1
30	Курганская область	IV	25.X	15.IV	1
31	Курская область	III	10.XI	31.III	1
32	Ленинградская область	III	5.XI	5.IV	1
33	Липецкая область	III	10.XI	5.IV	1
34	Магаданская область:				
	а) территория южнее линии Мянунджа - Таскан - Сеймчан - Буксунда (включительно) - Гарманда (исключая Гарманду), за исключением территории юго-восточнее линии Гижига - Гарманда - Тяхтоямск - Ямск и южное побережье Тауйской губы (включительно)	VI	25.IX	10.V	0,7
	б) территория юго-восточнее линии Гижига - Гарманда - Тяхтоямск - Ямск, побережье Тауйской губы (включительно)	VI	25.IX	10.V	1,3
	в) территория Чукотского автономного округа восточнее линии Марково - Усть - Белая - м. Шмидта и о. Врангеля (включительно)	V	25.IX	25.V	1,5
	г) остальная часть области, за исключением территории юго-	VI	20.IX	25.V	1,1

№ п/п	Наименование республик, краев и областей	Температурные зоны	Расчетный зимний период		Коэффициенты к нормам
			начало	конец	
1	2	3	4	5	6
	восточнее линии Парень - Гарманда (исключая Гарманду)	IV	20.IX	25.V	1,4
	д) территория юго-восточнее линии Парень - Гарманда (включительно)				
35	Республика Марий Эл	IV	1.XI	10.IV	1
36	Республика Мордовия	IV	5.XI	5.IV	0,9
37	Московская область	III	5.XI	5.IV	1
38	Мурманская область:				
	а) территория плато Расвумчорр (район апатитонелефинового рудника «Центральный»)	VI	5.X	30.IV	1
	б) территория северо-восточнее линии Заполярный - Североморск - Каневка (включительно) и юго-восточнее линии Каневка - Кузомень (включительно)	IV	10.X	25.IV	1,4
	в) остальная часть области	IV	10.X	25.IV	1,2
39	Нижегородская область	IV	1.XI	5.IV	1
40	Новгородская область	111	10.XI	5.IV	1
41	Новосибирская область	V	20.X	25.IV	1
42	Омская область	V	20.X	25.IV	1
43	Орловская область	III	10.XI	31.III	1
44	Оренбургская область	IV	5.XI	10.IV	1
45	Пензенская область	IV	5.XI	5.IV	0,9
46	Пермская область	IV	25.X	10.IV	1
47	Приморский край:				
	а) территория, расположенная севернее линии Трудовое - Сучан (включительно) - Преображение (исключая Преображение), кроме территории, указанной в п. 47б	V	1.XI	5.IV	0,8
	б) побережье Японского моря от Преображения до Адими (включительно)	V	1.XI	5.IV	1,0
	в) территория, расположенная южнее линии Трудовое - Сучан - Преображение, за исключением территории, указанной в п. 47г	VI	10.XI	25.III	0,8
	г) побережье Японского моря от Преображения до Хасан (включительно)	IV	10.XI	25.III	1
48	Псковская область	II	10.XI	31.III	1,2
49	Ростовская область:				
	а) территория северо-восточнее линии Миллеров - Морозовск	II	20.XI	20.III	1

№ п/п	Наименование республик, краев и областей	Температурные зоны	Расчетный зимний период		Коэффициенты к нормам
			начало	конец	
1	2	3	4	5	6
	(включительно)				
	б) остальная часть области	II	25.XI	10.III	0,9
51	Рязанская область	III	5.XI	5.IV	1
51	Самарская область	IV	10.XI	10.IV	0,9
52	Саратовская область	III	5.XI	5.IV	1
53	Сахалинская область:				
	а) территория севернее линии Шахтерск - Поронайск (включительно), за исключением территории побережья Татарского пролива и Охотского моря	V	20.X	15.IV	0,9
	б) территория побережья Татарского пролива и Охотского моря севернее линии Шахтерск - Поронайск (исключая Поронайск)	V	20.X	15.IV	1,1
	в) территория южнее линии Шахтерск - Поронайск и севернее линии Холмск - Южно- Сахалинск (включительно), за исключением побережья Татарского пролива	IV	5.XI	5.IV	0,1
	г) территория побережья Татарского пролива между Шахтерск - Холмск	IV	5.XI	5.IV	1,1
	д) остальная часть острова, за исключением побережья между Холмск - Невельск	III	5.XI	1.IV	1
	е) территория побережья Татарского пролива между Холмск - Невельск (исключая Невельск)	III	5.XI	1.IV	1,1
	ж) Курильские острова	II	1.XII	1.IV	1
54	Свердловская область	IV	20.X	15.IV	1,1
55	Республика Северная Осетия	I	10.XII	28.II	1
56	Смоленская область	III	10.XI	5.IV	1
57	Ставропольский край	I	1.XII	10.III	1,2
58	Тамбовская область	III	5.XI	5.IV	1
59	Республика Татарстан	IV	1.XI	10.IV	1
60	Тверская область	III	5.XI	5.IV	1
61	Томская область	V	20.X	25.IV	1
62	Тульская область	III	5.XI	5.IV	1
63	Республика Тува	V	10.IX	25.IV	1,5
64	Тюменская область:				
	а) территория севернее Северного полярного круга	V	15.IX	25.V	1,5
	б) территория южнее Северного	V	15.IX	25.V	1,3

№ п/п	Наименование республик, краев и областей	Температурные зоны	Расчетный зимний период		Коэффициенты к нормам
			начало	конец	
1	2	3	4	5	6
	полярного круга и севернее 65 параллели				
	в) территория севернее линии Пионерский - Ханты-Мансийск - Нижневартовск (включительно) и южнее 65 параллели	V	5.X	5.V	1,1
65	г) остальная часть области Удмуртская Республика	V IV	15.X 25.X	21.IV 10.IV	1 1
66	Ульяновская область	IV	5.XI	10.IV	1
67	Хабаровский край:				
	а) территория севернее линии Облучье - Комсомольск-на- Амуре (исключая Комсомольск- на-Амуре), далее по реке Амур, за исключением побережья Татарского пролива	VI	15.X	20.VI	0,9
	б) побережье от Залива Счастья до Ниж. Пронге (исключая Ниж. Пронге)	VI	15.X	20.VI	1,2
	в) остальная часть края, за исключением побережья Татарского пролива	V	25.X	15.IV	0,9
	г) побережье Татарского пролива от Ниж. Пронге (включительно) до Адими (исключая Адими)	V	26.X	15.IV	1,1
68	Ульяновская область	IV	5.XI	10.IV	1
69	Челябинская область	IV	25.X	10.IV	1
70	Чеченская Республика	I	10.XII	28.II	1
71	Читинская область:				
	а) территория севернее линии Шипишка - Тунгокочен - Букачача - Сретенск - Шелопугино - Приаргунск (включительно)	VI	10.X	30.IV	0,9
	б) остальная часть области	V	15.X	20.IV	1
72	Чувашская Республика - Чуваш Республики	IV	1.XI	5.IV	1
73	Ярославская область	III	5.XI	10.IV	1,1
74	Республика САХА (Якутия):				
	а) Новосибирские острова	VI	10.IX	15.VI	1,3
	б) Анабарский и Булунский районы севернее линии Кожевниково (исключая Кожевниково) - Усть-Оленек - Побережье и острова Олекнекского залива и острова Дунай (включительно)	VI	15.IX	20.V	1,4
	в) территория севернее линии	VI	15.IX	20.V	1,1

№ п/п	Наименование республик, краев и областей	Температурные зоны	Расчетный зимний период		Коэффициенты к нормам
			начало	конец	
1	2	3	4	5	6
	<p>пересечения границ Таймырского (Долгано-Ненецкого) автономного округа с Анабарским и Оленекским районами;</p> <p>Булунский район севернее линии Таймылыр - Тит-Ары - Бухта Сытыган - Тала (включительно);</p> <p>Усть-Янский район - протока Правая (исключительно) - побережье Янского залива - Селяхская губа - Чокурдах (включительно); Аллаиховский район - пересечение границ Аллаиховского, Нижнеколымского, Среднеколымского районов и далее вдоль южной границы Нижнеколымского района, за исключением территории, указанной в п. 74б</p> <p>г) Анабарский, Булунский районы, за исключением территории, указанной в пп: 74б и 74в; Усть-Янский район, за исключением территории, указанной в п. 74в; Аллаиховский район, за исключением территории, указанной в п. 74в; Жиганский, Абыйский, Оленекский, Среднеколымский, Верхнеколымский районы</p> <p>д) Верхоянский, Момский, Оймяконский, Томпонский районы</p> <p>е) Алексеевский, Амгинский, Верхневилуйский, Вилюйский, Горный, Кобяйский, Ленинский, Мегино-Кангаласский, Мирнинский, Намский, Орджоникидзевский, Сунтарский, Усть-Алданский, Усть-Майский, Чурапчинский районы и г. Якутск</p> <p>ж) Алданский, Ленский и</p>	<p>VII</p> <p>VIII</p> <p>VII</p> <p>VI</p>	<p>25.IX</p> <p>25.IX</p> <p>1.X</p> <p>5.X</p>	<p>20.V</p> <p>15.V</p> <p>30.IV</p> <p>5.V</p>	<p>1</p> <p>1</p> <p>0,9</p> <p>1</p>

№ п/п	Наименование республик, краев и областей	Температурные зоны	Расчетный зимний период		Коэффициенты к нормам
			начало	конец	
1	2	3	4	5	6
	Олекминский районы				

Приложение 3

ПЕРЕЧЕНЬ ДЕЙСТВУЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ

№ п/п	Наименование документов	Шифр документа	Утвердившая организация и номер документа
1	Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий	ВСН 55-87(р)	Госгражданстрой Приказ от 01.07.87 № 203
2	Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обследования жилых зданий, объектов коммунального хозяйства и социально-культурного назначения	ВСН 58-88(Р)	Госкомархитектуры, Приказ от 23.11.88 № 312
3	Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования	ВСН 61-89(р)	Госкомархитектуры, Приказ от 26.12.89 № 250
4	Инструкция по разработке проектов организации и проектов производства работ по капитальному ремонту жилых зданий	ВСН 41-85(р)	Госгражданстрой
5	Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых домов	ВСН 42-85(р)	Госгражданстрой
6	Правила безопасности при проведении обследований жилых зданий для проектирования капитального ремонта	ВСН 48-86(р)	Госгражданстрой
7	Правила оценки физического износа жилых зданий	ВСН 53-86(р)	Госгражданстрой
8	Положение по техническому обследованию жилых зданий	ВСН 57-88(р)	Госкомархитектуры

СОДЕРЖАНИЕ

[1. Общие положения](#) 1

[2. Состав сметной документации на капитальный ремонт](#) 4

[3. Основные положения системы ценообразования и сметного нормирования в капитальном ремонте зданий и сооружений в условиях рыночных отношений](#) 5

<u>4. Составление сметной документации ресурсным методом на основе сборников сметных норм и расценок на ремонтно-строительные работы (СНиП-91)</u>	7
<u>4.1. Определение прямых затрат ресурсным методом</u>	9
<u>4.1.1. Затраты по оплате труда</u>	9
<u>4.1.2. Затраты на эксплуатацию строительных машин</u>	10
<u>4.1.3. Сметная стоимость материальных ресурсов</u>	11
<u>4.2. Определение величины накладных расходов</u>	11
<u>4.3. Определение сметной прибыли</u>	12
<u>4.4. Объектные сметные расчеты (сметы)</u>	20
<u>4.5. Сводный сметный расчет стоимости капитального ремонта</u>	22
<u>5. Составление сметной документации базисно-индексным методом на основе ведомственных районных единичных расценок на ремонтно-строительные работы (ВЕР-84)</u>	29
<u>6. Составление локальных смет базисно-индексным методом на основе расценок, разработанных для объектов капитального ремонта в г. Москве</u>	33
<u>7. Взаимоотношение сторон при производстве капитального ремонта</u>	40
<u>8. Финансирование и расчеты при капитальном ремонте зданий</u>	41
<u>Приложение 1 Сборник сметных норм на строительство временных зданий и сооружений при производстве ремонтно-строительных работ</u>	42
<u>Приложение 2 Сборник сметных норм дополнительных затрат при производстве ремонтно-строительных работ в зимнее время</u>	45
<u>Приложение 3 Перечень действующих документов по капитальному ремонту</u>	56