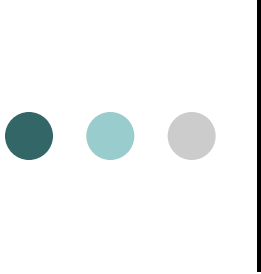


Наглядный материал по курсу  
**СОСТАВЛЕНИЕ СМЕТ НА  
РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ  
РАБОТЫ**

**К.Т.Н., ДОЦЕНТ КАФЕДРЫ «СТРОИТЕЛЬНЫЙ  
ИНЖИНИРИНГ И МАТЕРИАЛОВЕДЕНИЕ»  
БУКАЛОВА АЛИНА ЮРЬЕВНА**



## ПОНЯТИЯ: НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, РЕКОНСТРУКЦИЯ, КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

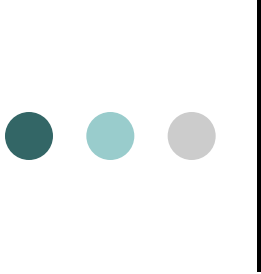
**Новое строительство** – осуществляется возведение комплекса объектов основного, обслуживающего, подсобного назначения вновь создаваемых предприятий, зданий. Новое строительство осуществляется на свободных территориях.

**Расширение действующих предприятий** вводятся в действия дополнительные производства на ранее созданном предприятии, возводят новые и расширяют действующие цеха в целях увеличения производственных мощностей



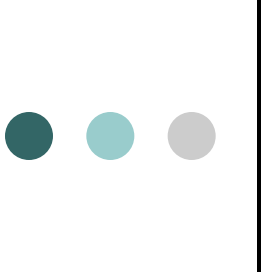
# ПОНЯТИЯ: НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, РЕКОНСТРУКЦИЯ, КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

*К реконструкции* относят переустройство существующих объектов, связанное с совершенствованием производства, улучшения качества продукции, расширение отдельных зданий, изменение технико-экономических показателей (увеличение строительного объема, общей площади, вместимости, пропускной способности). Осуществляется перепланировка, возведение надстроек, пристроек, улучшение архитектурной выразительности здания



## ПОНЯТИЯ: НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, РЕКОНСТРУКЦИЯ, КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

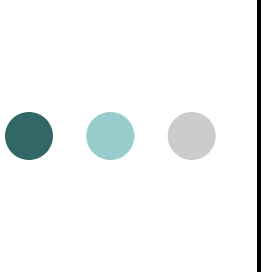
*Техническое перевооружение* – комплекс мероприятий по внедрению новой техники, технологий, модернизация и замена оборудования. Осуществляется установка на действующих производственных площадях дополнительного оборудования, внедрение автоматизированных систем управления и контроля. Допускается частичная перестройка (усиление несущих конструкций, замена перекрытий, изменение внутренней планировки здания)



# ПОНЯТИЯ: НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, РЕКОНСТРУКЦИЯ, КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Капитальный ремонт зданий и сооружений относят работы по замене и восстановлению отдельных частей или целых конструкций (за исключением полной замены основных конструктивных элементов) и инженерно-технического оборудования в связи с их физическим износом и разрушением.

- ✓ Комплексный капитальный ремонт
- ✓ Выборочный капитальный ремонт
- ✓ Капитальный ремонт инженерных коммуникаций
- ✓ Капитальный ремонт объектов благоустройства

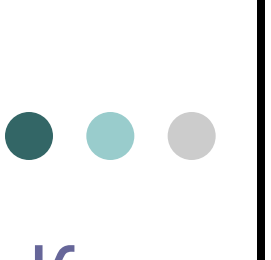


## ПОНЯТИЯ: НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, РЕКОНСТРУКЦИЯ, КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Комплексный капитальный ремонт работы, охватывающее все здание в целом или отдельные его секции; устраняется физический и моральный износ, включая наружные сети, инженерное оборудование.

Выборочный капитальный ремонт – работы по ремонту отдельных конструктивных элементов, при котором устраняется их физический износ.

Капитальный ремонт наружных инженерных сетей, работы по ремонту сетей водопровода, канализации, электроснабжения

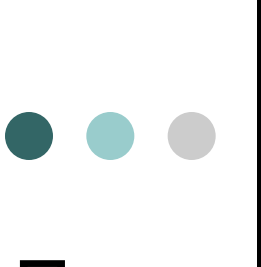


## ПОНЯТИЯ: НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, РЕКОНСТРУКЦИЯ, КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Капитальный ремонт объектов благоустройства работы по озеленению дворовых территорий, ремонт проездов.

Предупредительный (текущий) ремонт заключается в своевременно проводимых работах по предупреждению износа конструкций, отделки, инженерного оборудования.

При реконструкции могут меняться профиль деятельности предприятия, объемы производства, номенклатура продукции



## ПОНЯТИЯ: НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, РЕКОНСТРУКЦИЯ, КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

При капитальном ремонте зданий основные параметры остаются неизменными.

Проектирование реконструкции, расширение предприятия и техническое перевооружение в соответствии со СНиП 11-01-95. Порядок разработки и утверждения сметной документации на капитальный ремонт жилых домов установлен в МДС 13-1.99





## УЧЕТ СПЕЦИФИКИ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ СМЕТ

При составлении смет на ремонтно-строительные работы необходимо определить на какой вид работ они составятся – на капитальный ремонт или реконструкцию.

Для определения сметной стоимости ремонтно-строительных работ применяется самостоятельная сметно-нормативная база. Нумерация сборников ГЭСН<sub>р</sub> и ФЕР<sub>р</sub> принята в продолжении сборников на строительные работы. Сборники ГЭСН<sub>р</sub> и ФЕР<sub>р</sub> учитывают усложненные условия производства работ.



## УЧЕТ СПЕЦИФИКИ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ СМЕТ

Нормы и расценки на ремонтно-строительные работы **НЕ УЧИТЫВАЮТ** внешние усложняющие условия: загазованность, наличие вблизи объектов под напряжением.

Нормы и расценки **не распространяются** на работы по ремонту конструкций уникальных зданий и сооружений, а так же на реставрацию памятников архитектуры.

Локальные сметы на ремонтно-строительные работы составляют **базисно-индексным** методом



## УЧЕТ СПЕЦИФИКИ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ СМЕТ

Единичные расценки в сборниках ФЕР<sub>р</sub> разработаны закрытыми с учетом наиболее типичных материалов для этого вида работ.

✓ Действие ФЕР<sub>р</sub> не распространяется на: отдельные виды работ, нормы на которые отсутствуют в сборниках ГЭСН<sub>р</sub>;

✓ работы, технология производства которых и расход ресурсов в конкретных условиях выполнения ремонтно-строительных работ отличаются от технологии и расхода ресурсов, принятых в сборниках ГЭСН<sub>р</sub>;



## УЧЕТ СПЕЦИФИКИ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ СМЕТ

- ✓ строительные конструкции и работы, к капитальности, качеству и классу точности которых предъявляются требования, превышающие требования и допуски, приведенные в сборниках СНиП, часть 3 «Правила производства работ»;
- ✓ работы с применением машин и строительных материалов, в том числе импортных, не имеющих аналогов отечественного производства;
- ✓ работы, выполняемые в высокогорных районах на высоте более 3500 м.



## УЧЕТ СПЕЦИФИКИ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ СМЕТ

В этом случае составляется индивидуальная расценка, утвержденные заказчиком.

Сметными расценками учтены затраты на:

- цены на строительные материалы, изделия и конструкции - по Федеральному сборнику сметных цен на материалы, изделия и конструкции, применяемые в строительстве;
- затраты труда рабочих, кроме занятых управлением и обслуживанием машин;



## УЧЕТ СПЕЦИФИКИ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ СМЕТ

- ✓ затраты на эксплуатацию отечественных строительных машин и автотранспортных средств, в том числе на оплату труда рабочих, обслуживающих машины.

Затраты на перебазирование строительных машин, не учтенные в составе сметных расценок на эксплуатацию строительных машин, учитываются в сметной документации отдельной строкой на основании калькуляций, учитывающих фактические условия перевозки, монтажа и демонтажа машин в соответствии с проектом производства работ.



## Разборка конструкций

Расценки на разборку конструкций (демонтаж) содержатся в сборниках ФЕР<sub>р</sub>. Работы по разборке, непредусмотренные в них, но встречающиеся при капитальном ремонте, определяются по сборнику ФЕР-2001 №46 «Работы при реконструкции зданий и сооружений». При отсутствии расценок в этом сборнике прямые затраты на демонтаж определяют по соответствующим сборникам на монтаж (устройство) без учета стоимости материалов



## Разборка конструкций

К затратам и оплате труда рабочих и эксплуатации машин применяют следующие коэффициенты:

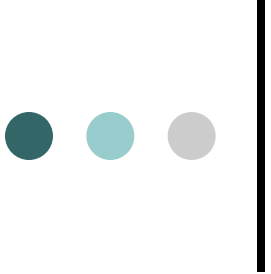
- ✓ При разборке сборных железобетонных конструкций – 0,8;
- ✓ То же при сборных деревянных конструкциях – 0,8;
- ✓ То же при металлических – 0,7;
- ✓ То же внутренних санитарно-технических устройств – 0,4;
- ✓ То же при инженерных наружных сетях – 0,6





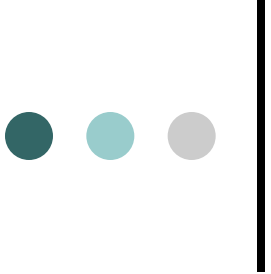
## Разборка конструкций

В указанном порядке определяется стоимость демонтажа сборных железобетонных конструкций, находящихся в незакрепленном состоянии. Иначе необходимо учесть дополнительно затраты на пробивку и заделку борозд, ниш, гнезд на основе акта обследования. Могут быть учтены дополнительные затраты на установку и разборку лесов, если их подводка необходима для поддержки демонтируемых конструкций



## Смена, замена конструкций, возведение новых конструктивных элементов

Работы по смене конструкций, не предусмотренные в ФЕР<sub>р</sub> – 2001, но встречающиеся при ремонте зданий и сооружений следует нормировать как разборку конструкций по сборнику ФЕР №46 «Работы при реконструкции зданий и сооружений», а устройство в замен новых – по соответствующим сборникам ФЕР- 2002 на строительные работы

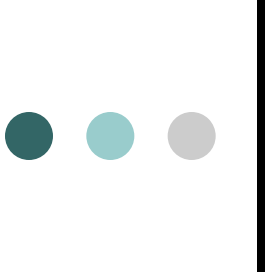


## Смена, замена конструкций, возведение новых конструктивных элементов

При использовании единичных расценок по сборникам ФЕР для строительных работ применяются коэффициенты:

- ✓ К затратам труда и оплате рабочих – 1,15;
- ✓ К расходам на эксплуатацию машин – 1,25.

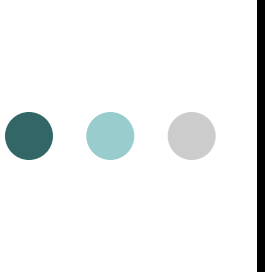
При определении стоимости работ по капитальному ремонту наружных инженерных сетей, улиц и дорог общегородского назначения, мостов, путепроводов указанные коэффициенты не применяются.



# Смена, замена конструкций, возведение новых конструктивных элементов

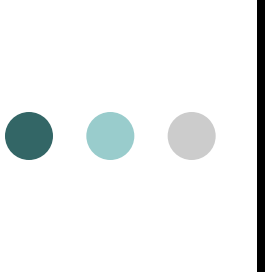
Коэффициенты не применяются к нормам и расценкам сборника №46 «Работы при реконструкции зданий и сооружений» по монтажу и наладке оборудования в ремонтируемых зданиях.

Если ремонтно-строительные работы выполняются в эксплуатируемых зданиях и сооружениях, вблизи объектов, находящихся под электрическим напряжением, опасным для человека, и на территории действующих предприятий применяются коэффициенты - прил. 3 МДС 81-38.2004



## **Смена, замена конструкций, возведение новых конструктивных элементов**

При необходимости рекомендуется учитывать в смете расчет дополнительных затрат на перебазирование строительных машин, разницу в стоимости энергоресурсов, поставку материалов через промежуточные базы, учитывать расходы дополнительного крана и дополнительного сигнальщика, если это обусловлено ПОС и ППР

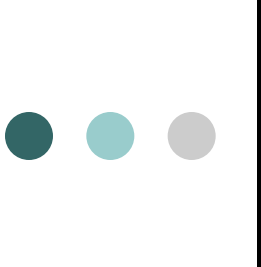


## Учет материалов, получаемых от разборки конструкций зданий и сооружений

В результате разборки конструкций на объекте образуются:

- ✓ строительный мусор
- ✓ Вторичное сырье;
- ✓ Материалы и конструкции пригодные к применению.

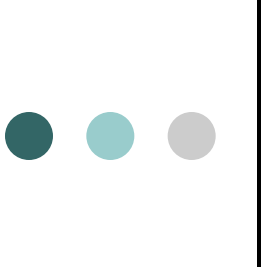
При учете в смете возвратных материалов, остающихся после разборки, необходимо руководствоваться следующими положениями:



## Учет материалов, получаемых от разборки конструкций зданий и сооружений

- ✓ Возвратные материалы являются собственностью заказчика;
- ✓ Стоимость возвратных материалов не учитывается при определении сметной стоимости и договорной цены на ремонтно-строительные работы, но подлежит исключению из суммы оплаты при расчетах за выполненные работы;
- ✓ Условия передачи и взаиморасчетов за возвратные материалы определяются заказчиком при заключении договора подряда.

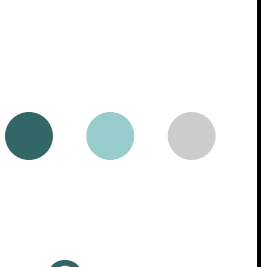
При этом возможны три случая:



## Учет материалов, получаемых от разборки конструкций зданий и сооружений

1. Устанавливается ответственность подрядчика за сохранность материалов при разборке и доставке на склад заказчика (элементы декора, ценных интерьеров). Затраты заказчик оплачивает по договорным ценам;
2. Предусматривается передача возвратных материалов подрядчику для использования в производстве работ. Стоимость возвратных материалов определяется и исключается при оплате работ

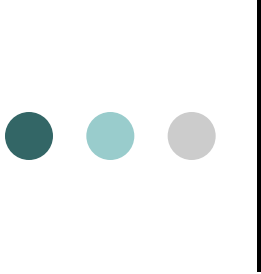




## Учет материалов, получаемых от разборки конструкций зданий и сооружений

3 не оговаривается порядок использования возвратных материалов. Они рассматриваются как строительный мусор, удаление которого со строительной площадки заказчик обязан согласовать с соответствующими органами (определить место складирования) и оплатить затраты по погрузке и вывозу строительного мусора.

В МДС 81-38.2004 указывается количество пригодного для повторного использования строительного мусора



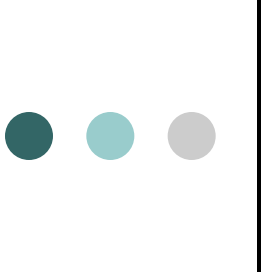
## Учет материалов, получаемых от разборки конструкций зданий и сооружений

В смете следует учесть дополнительные затраты на приведение в пригодное состояние материалов оставшихся после разборки для повторного использования: очистку, облагораживание, внутрипостроечное перемещение, доставку до испытательных лабораторий, стоимость работ по испытанию и сертификации.

Затраты на вывоз мусора следует определять по тарифам на перевозку грузов для строительства в установленном порядке

## Учет материалов, получаемых от разборки конструкций зданий и сооружений

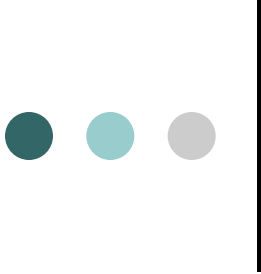
В расценках учтен вертикальный транспорт материалов, изделий и конструкций, строительного мусора при разборке для зданий высотой 15 м. При большей высоте следует учитывать затраты по калькуляции по ЕНиР-87. В  $\text{ФЕР}_p$  не учтены, но должны учитываться затраты на затаривание мусора в мешки, стоимость мешков и спуск вручную на носилках или в мешках. При высоте здания 25 м и более следует учитывать стоимость грузопассажирских подъемников.



## Учет материалов, получаемых от разборки конструкций зданий и сооружений

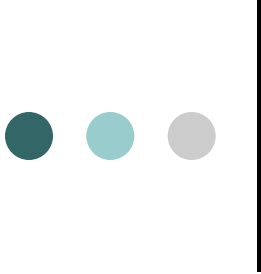
При расчете за выполненные работы оплата эксплуатации грузопассажирских подъемников производится вне зависимости от их наличия

Для пересчета сметной стоимости работ по реконструкции в текущий уровень цен применяется система индексов для **нового строительства**



## Особенности определения накладных расходов и сметной прибыли

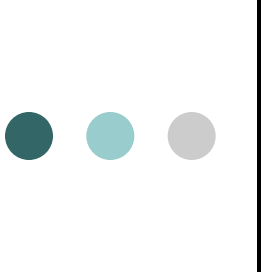
Укрупненный норматив накладных расходов на капитальный ремонт жилых и общественных зданий установлен МДС-81-33.2004 в размере 95% с применением понижающего коэффициента 0,94. Накладные расходы на капитальный ремонт зданий и сооружений производственного назначения принимают по соответствующим видам строительства. Накладные расходы по видам строительных и монтажных работ, привязанных к сборникам ФЕР-2001 при капитальном ремонте жилых и общественных зданий применяют с коэффициентом 0,9



## Особенности определения накладных расходов и сметной прибыли

При реконструкции объектов метрополитена, мостов, путепроводов, искусственных сооружений, относящихся к категории сложных, а так же при реконструкции действующих АЭС к нормативам накладных расходов применяют коэффициент 1,2.

Сметная прибыль в сметных расчетах на ремонтно-строительные работы, рассчитанная на стадии «Проект», определяется по общеотраслевому нормативу – 50%



## Особенности определения накладных расходов и сметной прибыли

В сметах на ремонтно-строительные работы, составляемых по рабочим чертежам и для расчетов за выполненные работы, определяется по нормативам по видам работ, привязанных к соответствующим сборникам ФЕР<sub>р</sub>. При определении сметной стоимости ремонтно-строительных работ по сборникам ФЕР нормативы сметной прибыли принимаются с коэффициентом 0,85 за исключением сборника №46 «Работы при реконструкции зданий и сооружений»



## Особенности определения накладных расходов и сметной прибыли

В таком же порядке определяется сметная прибыль в сметах на капитальный ремонт:

- ✓ внутриплощадочных инженерных сетей;
- ✓ на капитальный ремонт благоустройства и проездов.

Нормативы сметной прибыли по видам строительства и монтажных работ применяют при определении стоимости работ:

- ✓ По монтажу оборудования и пусконаладочных работ;



## Особенности определения накладных расходов и сметной прибыли

- ✓ По капитальному ремонту наружных инженерных сетей, улиц и дорог общегородского, районного и местного значения;
- ✓ При определении затрат на демонтаж (разборку) зданий и сооружений.

При необходимости начисления лимитированных затрат применяются соответствующие сборники – при реконструкции предприятий, зданий и сооружений – ГСН-81-05-2001 (с коэффициентом 0,8), ГСН-81-05-02-2001; при капитальном ремонте ГСН<sub>п</sub>-81-05-2001, ГСН<sub>р</sub>-81-05-02-2001