



Наглядный материал по курсу  
**СМЕТНОЕ  
ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ**

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



## ОБЪЕКТНЫЕ СМЕТНЫЕ РАСЧЕТЫ

**Объектные сметные расчеты** (объектные сметы) определяют стоимость строительства (реконструкции, капитального ремонта) отдельных зданий и сооружений.

Объектные сметы составляются в текущем уровне цен. Составляются путем объединения в своем составе данных из соответствующих локальных смет оп типовой форме (образец №3 из прил. 2 к МДС 81- 35.2004)

# ОБЪЕКТНЫЕ СМЕТНЫЕ РАСЧЕТЫ

\_\_\_\_\_ (наименование стройки)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## ОБЪЕКТНЫЕ СМЕТНЫЕ РАСЧЕТЫ

Затраты группируются в графы по элементам сметной стоимости «строительные работы», «монтажные работы», «оборудование, мебель, инвентарь», «прочие затраты».

Для определения полной сметной стоимости объекта, необходимой для расчетов за выполненные работы в конце объектной сметы к стоимости строительных и монтажных работ рекомендуется дополнительно включать средства на покрытие лимитированных затрат, в том числе:



## ОБЪЕКТНЫЕ СМЕТНЫЕ РАСЧЕТЫ

- ✓ на удорожание работ, выполняемых в зимнее время, стоимость временных зданий и сооружений и другие затраты, включаемые в сметную стоимость строительно-монтажных работ и предусматриваемые в составе главы "Прочие работы и затраты" сводного сметного расчета стоимости строительства
- ✓ часть резерва средств на непредвиденные работы и затраты с учетом размера, согласованного заказчиком и подрядчиком для включения в состав твердой договорной цены на строительную продукцию.



## ОБЪЕКТНЫЕ СМЕТНЫЕ РАСЧЕТЫ

При расчетах между заказчиком и подрядчиком за фактически выполненные объемы работ эта часть резерва подрядчику не передается, а остается в распоряжении заказчика. В этом случае объемы фактически выполняемых работ фиксируются в обосновывающих расчеты документах, в том числе и тех работ, которые дополнительно могут возникать при изменении заказчиком в ходе строительства ранее принятых проектных решений.



## ОБЪЕКТНЫЕ СМЕТНЫЕ РАСЧЕТЫ

Когда стоимость объекта определена по одной локальной смете, объектная смета не составляется. При этом роль объектной сметы выполняет локальная смета, в конце которой включаются средства на покрытие лимитированных затрат в том же порядке, что и для объектных смет.

При составлении на один и тот же вид работ двух или более локальных сметных расчетов эти расчеты объединяются в объектный сметный расчет в одну строку под общим названием.



## ОБЪЕКТНЫЕ СМЕТНЫЕ РАСЧЕТЫ

В итоге определяется сумма капитальных вложений на возведение (реконструкцию) зданий и сооружений с распределением по элементам сметной стоимости.

В объектном сметном расчете построчно и в итоге приводятся показатели единичной стоимости на 1 м<sup>3</sup> объема, 1 м<sup>2</sup> площади зданий и сооружений, 1 м протяженности сетей т.п. За итогом объектной сметы показываются возвратные суммы, которые являются итоговым результатом возвратных сумм





## ОБЪЕКТНЫЕ СМЕТНЫЕ РАСЧЕТЫ

При размещении в жилых зданиях встроенных или пристроенных предприятий торговли, общественного питания и коммунально-бытового обслуживания объектные сметные расчеты рекомендуется составлять *отдельно для жилых зданий и предприятий.*

Распределение стоимости общих конструкций и устройств между жилой частью здания и встроенным (пристроенным) помещением рекомендуется производить с использованием примерного состава затрат и их отнесения на сметную стоимость жилищного строительства



## ОБЪЕКТНЫЕ СМЕТНЫЕ РАСЧЕТЫ

При размещении нежилых помещений в первом (цокольном) и подвальном этажах:

- ✓ Стоимость устройства лестничных клеток и лифтовых шахт относят в нежилую часть. Если размещаются также жилые помещения, то стоимость устройства лифтовых шахт и лестничных клеток распределяется пропорционально общей (полезной) площади, занимаемой этими помещениями



## ОБЪЕКТНЫЕ СМЕТНЫЕ РАСЧЕТЫ

- ✓ Затраты на возведение перекрытий над нежилыми и жилыми помещениями относятся к стоимости нежилой части, а устройство по перекрытию полов с подготовкой – к стоимости жилой части.
- ✓ Средства на оборудование жилых домов пассажирскими лифтами относятся целиком на сметную стоимость жилой части дома.



## ОБЪЕКТНЫЕ СМЕТНЫЕ РАСЧЕТЫ

При размещении нежилых помещений в верхнем (последнем) этаже:

- ✓ Стоимость устройства чердачного перекрытия и пола с подготовкой на верхнем этаже относят к нежилой части. Средства на устройство перекрытия под нежилым верхним этажом (без стоимости пола) относят на сметную стоимость жилой части.

Общая сметная стоимость дома определяется как сумма стоимости его жилой и нежилой части



## Сводный сметный расчет

**Сводный сметный расчет** - определяет сметную стоимость стройки или ее очередей, т.е. общую сумму затрат инвестора (капитальные вложения) на строительство (реконструкцию) предприятий, зданий и сооружений. Утвержденный в установленном порядке сводный сметный расчет стоимости строительства служит основанием для финансирования строительства и для формирования договорных цен на строительную продукцию.



# Сводный сметный расчет

Сводный сметный расчет на строительство составляется в текущем уровне цен. Для формирования стоимости в текущем уровне цен может быть использован базисный уровень цен 2001 года. Решение об учитываемом в сводном сметном расчете уровне цен принимается заказчиком в задании на проектирование.

Составляется по типовой форме **МДС 81-35.2004 (образец №1 из прил. 2).**

# Сводный сметный расчет

Заказчик \_\_\_\_\_  
(наименование организации)

"Утвержден" " " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

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

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

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

" " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

## СВОДНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА (КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА)

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

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

\_\_\_\_\_ тыс. руб.

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

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

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

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

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



# Сводный сметный расчет

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

1. "Подготовка территории строительства".
2. "Основные объекты строительства".
3. "Объекты подсобного и обслуживающего назначения".
4. "Объекты энергетического хозяйства".
5. "Объекты транспортного хозяйства и связи".





## Сводный сметный расчет

6. "Наружные сети и сооружения водоснабжения, канализации, теплоснабжения и газоснабжения".
7. "Благоустройство и озеленение территории".
8. "Временные здания и сооружения".
9. "Прочие работы и затраты".
10. "Содержание службы заказчика-застройщика (технического надзора) строящегося предприятия»



## Сводный сметный расчет

11. "Подготовка эксплуатационных кадров".

12. "Проектные и изыскательские работы, авторский надзор".

Распределение объектов, работ и затрат внутри глав производится согласно сложившейся для соответствующей отрасли номенклатуре сводного сметного расчета стоимости строительства.



## Сводный сметный расчет

В конце сводного сметного расчета учитывается резерв средств на непредвиденные работы и затраты. Резерв средств показывается отдельной строкой. Размер резерва средств установлен в **МДС 81-35.2004.**

На общую стоимость строительства с учетом резерва на непредвиденные работы и затраты начисляется налог на добавленную стоимость



## Сводный сметный расчет

За итогом сводного сметного расчета рекомендуется указывать:

- ✓ Возвратные суммы, учитывающие стоимость: материалов и деталей, получаемых от разборки временных зданий и сооружений; материалов и деталей, получаемых от разборки отдельных конструктивных элементов, сноса и переноса зданий и сооружений; мебели и оборудования, приобретаемых для обустройства жилых и служебных помещений для персонала



## Сводный сметный расчет

- ✓ Суммы средств на доленое участие предприятий и организаций в строительство объектов общего пользования или общеузловых объектов, в порядке кооперирования несколькими инвесторами
- ✓ Данные о распределении сметной стоимости строительства при осуществлении застройки жилого комплекса за счет средств нескольких застройщиков



## Сводный сметный расчет

Сметная стоимость сооружений, устройств и отдельных работ, общих для всех объектов, входящих в состав объектов, входящих в состав комплекса, распределяются следующим образом:

- ✓ По внутриквартальным сетям водоснабжения, канализации, теплоснабжения и другим сетям – пропорционально потребностям объектов в воде, газе и тепло-электроснабжения;



## Сводный сметный расчет

- ✓ по благоустройству и озеленению – пропорционально площадям, приходящимся на каждого застройщика;
  - ✓ прочие работы и затраты – пропорционально стоимости строительства
- К сводному сметному расчету составляется пояснительная записка, в которую заносятся сведения:



## Сводный сметный расчет

1. О местоположении стройки
2. О сборниках сметных нормативов, принятых для составления смет на строительные работы, на оборудование и его монтаж (перечень)
3. наименование генеральной подрядной организации
4. о нормах накладных расходов и сметной прибыли





## Сводный сметный расчет

5. Об особенностях и методах определения сметной стоимости строительных работ, оборудования и его монтажа для данной стройки
6. Об особенностях определения лимитированных и прочих затрат
7. Расчет определения средств по направлениям капитальных вложений
8. Другие сведения о порядке определения сметной стоимости, характерные для данной стройки



# Сводный сметный расчет

## Глава 1 «Подготовка территории строительства»

1. Затраты, связанные с отводом и оформлением земельного участка под строительство, разбивочными работами, выдачей исходных данных и технических условий для проектирования, согласование проектных решений
2. Плата за землю при изъятии (выкупе) земельного участка и его аренда на период проектирования и строительства



## Сводный сметный расчет

3. Средства на компенсации потерь прежним пользователям от изъятия земель под строительство

4. Затраты на работы, связанные с неблагоприятными гидрогеологическими условиями территории строительства и необходимого устройства объездов для городского транспорта

5. Сметная стоимость строительно-монтажных работ по освоению территории строительства



## Сводный сметный расчет

1.1 Затраты на отвод земельного участка, т.е. предоставление и передачу его в собственность или аренду

1.2. Средства на разбивку основных осей зданий и сооружений определяются расчетами изыскательских организаций на основе договорных цен, формируемых в соответствии со Справочником базовых цен на изыскательские работы. Для предварительных расчетов могут быть использованы укрупненные показатели СТОИМОСТИ



## Сводный сметный расчет

1.3. Стоимость работ по подготовке исходных данных и технических условий на проектирование, выполняемых коммунальными и эксплуатационными организациями, определяются расчетами и ценами, установленными этими организациями

2.1. Плата за землю инвесторам при выкупе земельного участка определяется по результатам земельных аукционов (по расчетам рыночной стоимости)



## Сводный сметный расчет

2.2. Арендная плата за пользование земельным участком в период проектирования и строительства определяется в договоре подряда в соответствии с методикой, принятой в субъекте РФ, исходя из площади и ставок арендной платы, зависящих от градостроительной ценности территории



## Сводный сметный расчет

3. Средства на возмещение убытков прежним собственникам земли, землевладельцам, землепользователям и арендаторам определяются в соответствии с Правилами (Утв. Пост. Правительства РФ №262 от 07.05.2003)

Возмещению подлежат:

- ✓ Стоимость сносимых зданий и сооружений и затраты по их переносу на новое место
- ✓ Стоимость многолетних насаждений



## Сводный сметный расчет

- ✓ Убытки, вызванные неудобствами землевладения и землепользования, необходимые для восстановления ухудшенного качества земель
- ✓ Убытки, связанные с ограничением права пользования, упущенная выгода

Расчеты убытков и потерь согласовываются с заинтересованными сторонами и оформляются актом





## Сводный сметный расчет

4. Затраты на строительные-монтажные работы, обусловленные неблагоприятными инженерно-геологическими условиями. Эти затраты включаются в гр. 4,5 и 8 ССР.

Эти работы могут включать: подсыпку и намыв грунта, выторфовку и замену торфа грунтом, выполнение противооползневых сооружений. Выполняются в ходе инженерной подготовки территории и затраты включаются в цену предоставляемых участков



## Сводный сметный расчет

5. Строительно-монтажные работы по освоению территории строительства включают: освобождение площадки от имеющихся зданий, вырубку деревьев и кустарников, корчевку пней, вывоз строительного мусора от разборки зданий и сооружений. Затраты определяются отдельными локальными сметными расчетами



## Сводный сметный расчет

### Глава 2 «Основные объекты

строительства» включается сметная стоимость зданий, сооружений и видов работ основного производственного назначения.

### Глава 3. «Объекты подсобного и

обслуживающего назначения» включается сметная стоимость объектов подсобного и обслуживающего назначения:

- ✓ для промышленного строительства - здания ремонтно-технических мастерских, заводоуправлений, складские помещения



## Сводный сметный расчет

- ✓ для жилищно-гражданского строительства - хозяйственные корпуса, проходные,, мусоросборники и др., а также стоимость зданий и сооружений культурно-бытового назначения, предназначенных для обслуживания работающих.

### Глава 4 «Объекты энергетического

хозяйства» включается сметная стоимость строительства зданий электроподстанций, трансформаторный подстанций, линий электроснабжения.



## Сводный сметный расчет

Глава 5 «Объекты транспортного хозяйства» показывают сметную стоимость строительства автомобильных дорог, гаражей, стоянок машин, железнодорожных и подъездных путей, внутризаводских путей, депо, мастерских. Так же включаются затраты на устройство всех видов связи

Глава 6 «Наружные сети и сооружения водопровода, канализации, теплоснабжения и газоснабжения»



## Сводный сметный расчет

Глава 7 «Благоустройство и озеленение территории» включается сметная стоимость по вертикальной планировки территории, устройство малых архитектурных форм

Глава 8 «Временные здания и сооружения» В зависимости от способа определения стоимости временные здания и сооружения разделяются на группы:

## Сводный сметный расчет

- ✔ Титульные временные здания и сооружения, возводимые на территории строительной площадки. Эти затраты относятся к лимитированным, определяются по нормам от суммы сметной стоимости по итогу глав 1-7 ССР.

Нормы затрат на возведение временных зданий , а так же перечень работ и затрат учтенных в нормах представлен:

ГСН-81-05-01-2001 для строительных работ

ГСН<sub>р</sub> - 81-05-01-2001 для ремонтно-строительных работ



## Сводный сметный расчет

При составлении сметной документации на капитальный ремонт производственных зданий, реконструкцию к указанным нормам применяют коэффициент 0,8.

По решению заказчика сметная стоимость строительства временных зданий и сооружений может быть определена на основе сметных расчетов на основании ПОС





## Сводный сметный расчет

- ✓ Временные здания и сооружения за пределами территории строительства. В сметных нормах не учитываются, по подлежат дополнительному определению на основании ПОС. К таким зданиям относят:
  - Временные здания, необходимые для размещения и обслуживания военно-строительных частей
  - Временные подъездные дороги



## Сводный сметный расчет

- Временные коммуникации от источника подключения до распределительных устройств на строительной площадке
- Временные дороги вдоль трассы при строительстве магистральных линейных сооружений
- ✓ Нетитульные здания и сооружения.  
Затраты по возведению перемещению.  
амортизации не учитываются сметными нормами, а предусматриваются в составе накладных расходов.



## Сводный сметный расчет

Порядок расчетов за временные здания и сооружения устанавливается в договоре подряда на весь срок строительства.

Расчеты могут проводиться по сметным нормам или за фактические построенные временные здания и сооружения.

Зачисляются на основные средства заказчика и по согласованию сторон сдаются в аренду подрядчику. Арендная плата взимается в размере амортизационных отчислений



## Сводный сметный расчет

Затраты при разборке временных зданий и сооружений оплачивается подрядной организацией при их ликвидации.

Материалы и конструкции от разборки временных зданий, оприходуяися бухгалтерией заказчика и реализуются подрядчику при его согласии. При строительстве автомобильных дорог из сборных железобетонных плит, возвратная сумма определяется в акте, подписанном заказчиком и подрядчиком



## Сводный сметный расчет

### Глава 9 «Прочие работы и затраты» В

начале главы учитываются лимитированные затраты при производстве работ в зимнее время, обусловленные необходимостью работ при отрицательных температурах.

Зимнее удорожание определяется в процентах от сметной стоимости работ по итогу глав 1-8 по нормативам сборника ГСН 81-05-02-2001

В составе сборника выделены два раздела:



## Сводный сметный расчет

- I. Сметные нормы по видам строительства;
- II. Сметные нормы на конструкции, виды работ и временное отопление;

В ССР зимнее удорожание применяется по нормативам I раздела, нормы II раздела – при расчетах за выполненные работы между генподрядчиком и субподрядчиком.

Нормы сборника дифференцированы по 8 температурным зонам (деление не зоны в приложении сборника)



## Сводный сметный расчет

Нормами не учтены затраты:

- ✓ На очистку снега безрельсовых дорог от магистральной к строительной площадке, а так же первоначальную очистку от снега площадки строительства, начинаемых в зимней период. Затраты определяются самостоятельными сметными расчетами и включаются в ССР



## Сводный сметный расчет

В местностях, подверженных воздействию ветров со скоростью ветра более 10 м/с к сумме зимнего удорожания могут начисляться доплаты в зависимости от количества ветреных дней в зимний период:

- Свыше 10%-30% - 1,05;
- Свыше 30% - 1,8

Основание – Справочник по климату или справки гидрометеорологических служб.





## Сводный сметный расчет

В нормах I раздела учтены затраты на временное отопление зданий, законченных вчерне. При необходимости отопления вне этого предела – определяют дополнительные затраты по нормам гл.2 раздел II сборника. Дополнительно необходимо учитывать разницу между фактической стоимостью тепловой энергии и проиндексированной базовой ценой



## Сводный сметный расчет

В ССР могут включаться средства на возмещение затрат подрядной организации на подвижной характер работ (2,4-4,5%), на вахтовую надбавку (9,5-14,5%), если они не включены в локальный сметный расчет.

### Глава 10 «Содержание службы заказчика застройщика»

Затраты определяются в процентах от сметной стоимости строительства по итогам глав 1-9



## Сводный сметный расчет

Для государственных заказчиков устанавливаются нормативы численности и лимиты средств на содержание:

- По Федеральным стройкам – Минстрой России;
- По стройкам финансируемым субъектами РФ – соответствующими правительствами
- Нормативы численности и затрат на содержание службы заказчика-застройщика – Приказ Росстроя №36 от 15.02.2005



## Сводный сметный расчет

- ✓ В установленных нормативах учтены затраты на выполнение функций заказчика застройщика, предусмотренных «Положением о заказчике при строительстве объектов для государственных нужд на территории РФ», постановление Госстроя России от 8.06.2001 №58;
- ✓ Не учтены затраты заготовительно-складской деятельности



## Сводный сметный расчет

- ✓ Сметные затраты на содержание службы заказчика застройщика не содержат НДС. НДС учитывается за итогом ССР.

При строительстве объектов, финансируемых из внебюджетных средств, затраты на содержание службы заказчика-застройщика, определяются на основе его расчетов по согласованию с инвестором



## Сводный сметный расчет

### Глава 11 «Подготовка эксплуатационных кадров»

Затраты определяются сметным расчетом исходя из потребности в рабочих, определяемой в технологической части проекта. Учитываются расходы на обучение, заработная плата (стипендия) обучаемых рабочих, стоимость их командирования для обучения.



## Сводный сметный расчет

### Глава 12 «Проектные и изыскательские работы, «Авторский надзор»»

- ✓ Проектные работы и изыскательские – определяются на основе локальных смет на проектные работы. Составляются по соответствующим справочникам базовых цен с применением индексов
- ✓ Авторский надзор. Рекомендуется определять размер средств в пределах 0,2% от итога глав 1-9 ССР. Необходимость проведения определяет заказчик.



## Сводный сметный расчет

- ✓ Экспертиза предпроектной и проектной документации. Стоимость определяется расчетами по согласованию с заказчиком в процентах от стоимости проектно-изыскательских работ (Постановление Госстроя России №18-44 от 18.08.1997)

Результаты расчетов в ССР приводятся в тыс. руб. с округлением до двух знаков после запятой.