

ТЕМА 3: Формирование сметной стоимости строительства

Вопросы лекции:

- 1. Состав и структура сметной стоимости строительства*
- 2. Сметная стоимость строительно-монтажных работ*

1. Состав и структура сметной стоимости строительства

Общая сметная стоимость строительной продукции

```
graph BT; A[Общая сметная стоимость строительной продукции] --- B[Стоимость строительных работ]; A --- C[Стоимость монтажных работ]; A --- D[Затраты на приобретение (изготовление) оборудования, мебели, инвентаря]; A --- E[Прочие затраты];
```

Стоимость
строительных
работ

Стоимость
монтажных
работ

Затраты на приобретение
(изготовление)
оборудования, мебели,
инвентаря

Прочие
затраты

К строительным работам относятся:

- работы по возведению зданий и сооружений** (земляные работы; устройство сборных и монолитных железобетонных и бетонных, кирпичных, блочных, металлических, деревянных и других строительных конструкций, полов, кровель; отделочные работы);
- работы буровзрывные** (свайные; по закреплению грунтов; по устройству опускных колодцев; по бурению скважин; по защите строительных конструкций и оборудования от коррозии; теплоизоляционные);
- работы по устройству внутреннего водопровода, канализации, отопления, газоснабжения, вентиляции и кондиционирования воздуха;**
- работы, выполняемые при специализированном строительстве.** В том числе: автомобильные и железные дороги, мосты и трубы, тоннели и метрополитены, линии электропередачи, сооружения связи, радиовещания и телевидения, конструкции гидротехнических сооружений и т.д.;

- **работы по строительству наружных сетей и сооружений водоснабжения, канализации, тепло- и энергоснабжения, газопроводов, сооружений для очистки сточных вод и для охраны атмосферы от загрязнения;**
- **работы по озеленению;**
- **работы по подготовке территории строительства (вырубка леса и кустарника, корчевание пней, планировка территории, намыв грунта и другие работы по созданию рельефа, снос и перенос строений, автоперевозки грунта и строительного мусора и т. п.;**
- **работы по устройству оснований, фундаментов и опорных конструкций под оборудование, связанные со строительством зданий и сооружений, геологические и гидрогеологические (шурфование, откачка воды и др.);**
- **другие работы, предусмотренные в сборниках расценок на строительные, ремонтно-строительные, реставрационно-восстановительные работы.**

К монтажным работам относятся:

- сборка и установка в проектное положение на месте постоянной эксплуатации, всех видов оборудования, в том числе компрессорных машин, насосов, вентиляторов, электротехнических установок, приборов, средств автоматизации и вычислительной техники;**
- прокладка линий электроснабжения и сетей к электросиловым установкам, присоединение к электрическим сетям и подготовка к сдаче под наладку электрических машин, устройство электроосвещения зданий;**
- прокладка технологических трубопроводов и устройство подводок к оборудованию воды, воздуха, пара, охлаждающих и других жидкостей в объемах, предусмотренных сборниками расценок на монтаж оборудования;**
- другие работы, предусмотренные в сборниках расценок на монтаж оборудования, в том числе демонтаж оборудования, установок, машин и устройств, осуществляемый при реконструкции и техническом перевооружении действующих предприятий, зданий и сооружений.**

К стоимости оборудования, мебели и инвентаря, учитываемой в сметах на строительство, относятся:

- стоимость приобретения (изготовления) и доставки на приобъектный склад комплектов всех видов монтируемого и не монтируемого оборудования;
- лабораторий, мастерских различного назначения, медицинских кабинетов;
- транспортных средств, технологически связанных с процессом промышленного производства;
- машин по уборке территорий, цехов и других объектов;
- оборудования средств пожаротушения, контрольно-измерительных приборов, средств автоматизации и связи;
- инструмента, инвентаря, штампов, приспособлений, оснастки, запасных частей, специальных контейнеров для транспортировки полуфабрикатов или готовой продукции, включаемых в первоначальный фонд вводимых в действие производств;
- оборудования, инструмента, инвентаря, мебели и других предметов внутреннего убранства, требующихся для первоначального оснащения объектов коммунального хозяйства, просвещения, культуры, здравоохранения, торговли.

К прочим затратам относятся:

- **все остальные затраты**, не включаемые в стоимость строительных и монтажных работ, а также оборудования, мебели и инвентаря;
- **проектно-изыскательские и научно-исследовательские работы**, подготовка эксплуатационных кадров, содержание службы заказчика-застройщика и др.;
- **пусконаладочные работы**;
- **наладка отдельных видов оборудования и систем** при их индивидуальном испытании для сдачи их рабочей комиссии для комплексного опробования;
- **наладка технологических процессов оборудования и систем** при комплексном опробовании оборудования для выпуска продукции (оказания услуг), предусмотренной проектом в объеме, соответствующем нормам освоения проектных мощностей в начальный период.

2. Сметная стоимость строительно-монтажных работ



Полную (общую) сметную стоимость ($C_{\text{общ}}$) можно определить по формуле:

$$C_{\text{общ}} = C_{\text{пр.затр}} + C_{\text{накл. расх}} + C_{\text{см.пр.}}$$

где:

$C_{\text{пр.затр.}}$ - сумма средств по прямым затратам,
тыс. руб.;

$C_{\text{накл. расх.}}$ - сумма средств по накладным
расходам, тыс. руб.

$C_{\text{см.пр.}}$ - сумма средств по сметной прибыли,
тыс. руб.

Прямые затраты непосредственно связаны с производством конкретных видов работ и конструктивных элементов и частей зданий и сооружений.

$$C_{\text{пр.затр}} = C_{\text{м}} + C_{\text{з.пл.}} + C_{\text{э.м.}} + C_{\text{проч.з.}}$$

где: $C_{\text{м}}$ - затраты по материальным ресурсам;

- $C_{\text{з.пл.}}$ - затраты по основной заработной плате рабочих;
- $C_{\text{э.м.}}$ - затраты по эксплуатации машин и механизмов;
- $C_{\text{проч.з}}$ - прочие прямые затраты включаются в отдельные графы сметной документации и могут относиться как к строительству в целом, так и к отдельным объектам и работам.

Затраты по материальным ресурсам оцениваются в локальных сметных расчётах или локальных ресурсных ведомостях. Они определяются исходя из данных о нормативной потребности материалов, изделий (деталей), конструкций (в физических единицах измерения: м³, т, м² и пр.) и соответствующий цены на вид материального ресурса

Потребность в материальных ресурсах определяется:

- по проектным материалам;
- исходя из расхода материалов-представителей;
- по фактическим расходам материалов, используемых при строительстве объекта или выполнении строительно-монтажных работ.

Итоговая оценка стоимости материальных ресурсов осуществляется в нескольких уровнях:

- в базисном уровне цен по действующим региональным (территориальным) сборникам (каталогам) сметных цен;**
- в текущем уровне цен по фактической стоимости материалов, изделий, конструкций с учетом транспортных и заготовительно-складских расходов, оплаты процентов за кредит, наценок, комиссионных вознаграждений, уплаченных снабженческим внешнеэкономическим организациям, оплаты услуг товарных бирж, таможенных пошлин.**

Стоимость материальных ресурсов включается в состав сметной документации независимо от того, кто их приобрел - подрядчик или заказчик.

Затраты по основной заработной плате строительных рабочих, занятых в основной деятельности, заказчик и подрядчик вправе определять самостоятельно по согласованным расчетам в составе договорной цены на строительную продукцию (работы, услуги).

В составе затрат на оплату труда рабочих отражаются все расходы на оплату труда производственных рабочих, в т.ч. рабочих, не состоящих в штате, и линейного персонала при включении его в состав работников бригад (участков), занятых непосредственно на строительных работах, а также рабочих, осуществляющих перемещение материалов и оборудования в пределах рабочей зоны и от приобъектного склада до места укладки или монтажа.

Затраты на оплату труда рабочих, занятых управлением и обслуживанием строительных машин и механизмов, включаются в состав затрат на эксплуатацию строительных машин.

Затраты по эксплуатации машин и механизмов определяются исходя из данных о времени использования (нормативная потребность) необходимых машин (маш.-час) и соответствующей цены 1 маш.-часа эксплуатации машин.

Нормативная потребность в строительных машинах может определяться:

- по данным проекта организации строительства (ПОС);
- по данным проекта производства работ (ППР);
- по фактическим затратам на эксплуатацию машин и механизмов, используемых при строительстве объекта или выполнении строительно-монтажных работ с последующим сопоставлением полученных результатов с данными ПОС или ППР.

Накладные расходы

учитывают часть затрат, возмещаемых подрядным организациям, связанных с созданием общих условий строительного производства, его организации, управления и обслуживания.

Нормы накладных расходов и рекомендации по их применению в условиях развивающихся рыночных отношений, сложившихся в РФ, приведены в **«Методических указаниях по определению величины накладных расходов в строительстве» МДС 81 – 33.2004.**

Накладные расходы нормируются косвенным способом в процентах от выбранной базы исчисления:

- средств на оплату труда рабочих (строителей и механизаторов) в составе прямых затрат;
- сметной стоимости прямых затрат в базисном уровне сметных норм и цен.

Нормативы накладных расходов по видам строительных и монтажных работ следует применять на стадии разработки рабочей проектно-сметной документации, а также при расчетах за выполненные работы.

Перечень накладных расходов в строительстве:

I. Административно-хозяйственные расходы

1. Расходы на оплату труда административно-хозяйственного персонала
2. Сумма уплаты единого социального налога, исчисляемая от расходов на оплату труда работников административно-хозяйственного персонала.
3. Почтово-телеграфные расходы, оплата услуг связи, оплата международных и междугородних телефонных переговоров, сотовой связи, сообщений и т.д.
4. Расходы, связанные с приобретением права на использование программ для ЭВМ и баз данных по договорам с правообладателем (по лицензионным соглашениям).
5. Расходы на содержание и эксплуатацию вычислительной техники, которая используется для управления и числится на балансе организации

6. Расходы на типографские работы, на содержание и эксплуатацию машинописной и другой оргтехники.
7. Расходы на содержание и эксплуатацию зданий, сооружений, помещений, занимаемых и используемых административно-хозяйственным персоналом, а также расходы, связанные с платой за землю.
8. Расходы на оплату лицензионных, юридических и информационных услуг.
9. Расходы на оплату консультационных и иных аналогичных услуг.
10. Плата государственному и или частному нотариусу за нотариальное оформление в пределах тарифов, утвержденных в установленном порядке.
11. Расходы на оплату аудиторских услуг, связанных с проверкой достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности.

12. Расходы на приобретение канцелярских принадлежностей, бланков учета, отчетности и других документов, периодических изданий, необходимых для целей производства и управления им.
13. Расходы на проведение всех видов ремонта (отчисления в ремонтный фонд или резерв на ремонт) основных фондов, используемых административно-хозяйственным персоналом.
14. Расходы на формирование резерва по гарантийному ремонту и гарантийному обслуживанию.
15. Расходы, связанные со служебными разъездами работников административно-хозяйственного персонала в пределах пункта нахождения организации.
16. Расходы на содержание и эксплуатацию служебного легкового автотранспорта, числящегося на балансе строительной организации.

17. Расходы на наем служебных легковых автомобилей.
18. Расходы на компенсацию за использование для служебных поездок личных легковых автомобилей в пределах норм, установленных Правительством Российской Федерации.
19. Расходы, связанные с оплатой затрат по переезду работников административно-хозяйственного персонала, при переводе, приеме вновь и направлении на работу в другие местности.
20. Расходы на служебные командировки, связанные с производственной деятельностью административно-хозяйственного персонала.
21. Отчисления, производимые структурными подразделениями, не являющимися юридическими лицами, на содержание аппарата управления строительной организации.
22. Амортизационные отчисления (арендная плата) по основным фондам, предназначенным для обслуживания аппарата управления.
23. Представительские расходы, связанные с деятельностью организации

II. Расходы на обслуживание работников строительства

1. Затраты, связанные с подготовкой и переподготовкой кадров.

2. Отчисления на единый социальный налог от расходов на оплату труда рабочих, занятых на строительных работах, а также эксплуатации строительных машин и механизмов и на некапитальных работах, производимых за счет накладных расходов.

3. Расходы по обеспечению санитарно-гигиенических и бытовых условий

4. Расходы на охрану труда и технику безопасности:

- затраты, связанные с приобретением аптечек и медикаментов, с санитарно-бытовым и лечебно-профилактическим обслуживанием работников;
- затраты на проведение медицинских осмотров;
- затраты на проведение аттестации рабочих мест;
- затраты на приобретение нормативных документов по охране труда.

III. Расходы на организацию работ на строительных площадках

1. Износ и расходы по ремонту инструментов и производственного инвентаря, используемых в производстве строительных работ.
2. Износ и расходы, связанные с ремонтом, содержанием и разборкой временных (нетитульных) сооружений, приспособлений и устройств.
3. Содержание пожарной и сторожевой охраны
4. Расходы, связанные с изобретательством и рационализаторством.
5. Расходы на содержание производственных лабораторий.
6. Расходы по благоустройству и содержанию строительных площадок.
7. Расходы по подготовке объектов строительства к сдаче.

IV. Прочие накладные расходы

1. Амортизация по нематериальным активам.
2. Платежи по кредитам банков (за исключением ссуд, связанных с приобретением основных средств, нематериальных и иных внеоборотных активов), а также по бюджетным ссудам, кроме ссуд, выданных на инвестиции и конверсионные мероприятия.
3. Затраты, связанные с рекламой.

V. Затраты, не учитываемые в нормах накладных расходов, но относимые на накладные расходы

Сметная прибыль

- это сумма средств, необходимых для покрытия отдельных (общих) расходов строительного-монтажных организаций на развитие производства, социальной сферы и материальное стимулирование.

Сметная прибыль является нормативной частью стоимости строительной продукции и не относится на себестоимость работ.

Нормы сметной прибыли и рекомендации по ее применению в условиях развивающихся рыночных отношений, сложившихся в Российской Федерации, приведены в **«Методических указаниях по определению величины сметной прибыли в строительстве» МДС 81-25.2001**

В составе норматива сметной прибыли учтены затраты:

- на отдельные федеральные, региональные и местные налоги и сборы, в том числе налог на прибыль организаций, налог на имущество, налог на прибыль предприятий и организаций по ставкам, устанавливаемым органами местного самоуправления в размере не выше 5 %;
- расширенное воспроизводство подрядных организаций (модернизация оборудования, реконструкция объектов основных фондов);
- материальное стимулирование работников (материальная помощь, проведение мероприятий по охране здоровья и отдыха, не связанных непосредственно с участием работников в производственном процессе);
- организацию помощи и бесплатных услуг учебным заведениям.

В качестве базы для исчисления сметной прибыли принимается величина средств на оплату труда рабочих (строителей и механизаторов) в текущих ценах в составе прямых затрат.

- **При определении сметной стоимости строительно-монтажных работ общепотраслевой норматив сметной прибыли составляет 65%** к величине средств на оплату труда рабочих (строителей и механизаторов) и используется для выполнения общеэкономических расчетов в инвестиционной сфере.
- **Общепотраслевой норматив сметной прибыли в составе сметной стоимости ремонтно-строительных работ составляет 50%** к величине средств на оплату труда рабочих (строителей и механизаторов).

Структура сметной стоимости строительно-монтажных работ, %

№ п/п	Виды затрат	Жилищное строитель- ство	Объекты производственного назначения	Ремонтно- строительные работы
1	Материалы	70,0	63,0	47,0
2	Оплата труда рабочих-строителей	9,0	11,0	21,5
3	Эксплуатация машин	3,0	4,5	2,0
4	Накладные расходы	11,5	13,5	19,5
5	Сметная прибыль	6,5	8,0	10,0
	Всего	100,0	100,0	100,0