



**ГОСЭКСПЕРТИЗА
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО
АВТОНОМНОГО ОКРУГА - ЮГРЫ**



Основные рекомендации по составлению сметной документации с учетом изменений методологии ценообразования в строительстве

Киселева Ирина Сергеевна

Заместитель начальника отдела проверки
сметной документации
АУ «Управление государственной
экспертизы проектной документации»



*Проведение государственной экспертизы в части
проверки достоверности определения сметной стоимости строительства,
реконструкции объектов капитального строительства*



Постановление Правительства РФ от 5 марта 2007 г. №145
«О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной
документации и результатов инженерных изысканий»

20(1). В случае если после определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - сметная стоимость), **представление сметы для проведения проверки** достоверности определения сметной стоимости осуществляется после корректировки сметы с учетом цен, сложившихся **на дату ее представления застройщику (техническому заказчику).**



Проведение государственной экспертизы в части проверки достоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Постановление Правительства РФ от 5 марта 2007 г. №145
«О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий»

Корректировка после получения положительного заключения

45(12). В случае **если после получения положительного заключения** государственной экспертизы сметные нормативы, ..., **изменились, представление документов для проведения повторной проверки** сметной стоимости ... осуществляется после корректировки сметной документации **в части, подвергшейся изменениям** в результате изменения физических объемов работ, конструктивных, организационных-технологических и других решений, предусмотренных проектной документацией, с учетом утвержденных сметных нормативов федеральных единичных расценок, в том числе их отдельных составляющих, к сметным нормам, и (или) определенных Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации сметных цен строительных ресурсов **на дату представления документов для проведения повторной государственной экспертизы**, при этом остальная часть сметной документации **не корректируется**.

45(13). В случае **если после получения положительного заключения** государственной экспертизы, **но до даты заключения государственного (муниципального) контракта (договора),..., по решению застройщика внесены изменения в сметную документацию без изменений физических объемов работ**, в связи с применением:

- а) **новых сметных норм**, ..., утвержденных в установленном порядке после даты получения положительного заключения государственной экспертизы, **а также индексов изменения сметной стоимости** ..., такая сметная документация **подлежит направлению на повторную государственную** экспертизу проектной документации в части проверки сметной стоимости;
- б) **индексов изменения сметной стоимости** строительства или сметных цен строительных ресурсов, действующих на дату пересчета сметной стоимости, **проверка сметной стоимости не проводится**. Такая сметная документация может быть направлена на повторную государственную экспертизу проектной документации в части проверки сметной стоимости по решению застройщика.



Методика определения сметной стоимости строительства, реконструкции капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации (приказ Минстроя России от 04.08.2020 № 421/ пр)

- введено в действие с 5 октября 2020 года.

Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации (МДС 81 35.2004)

- признано не подлежащим применению приказом Минстроя России от 06.10.2020 № 592/ пр



Основные отличия методики, утвержденной приказом Министра России №421/пр и МДС МДС 81-35.2004



Методика содержит обновленные формы сметной документации. Печатные формы дополнены новыми графами и полями для вывода дополнительных данных.



Новые коэффициенты, учитывающие технологические особенности производства отдельных видов работ. Коэффициенты, учитывающие усложняющие факторы и условия производства работ, применяются одновременно с другими коэффициентами в порядке, установленном Методикой. При одновременном применении коэффициенты перемножаются, результат округляется до семи знаков после запятой.



Результаты вычислений (построчные) и итоговые данные в локальных сметных расчетах (сметах), разработанных базисно индексным методом, приводятся в рублях с округлением до двух знаков после запятой (до копеек), в сметных расчетах на отдельные виды затрат в рублях с округлением до целых единиц, в объектных сметных расчетах (сметах), сводном сметном расчете стоимости строительства и сводке затрат в тысячах рублей с округлением до двух знаков после запятой.



Основные отличия методики, утвержденной приказом Министра России №421/пр и МДС 35



Перечень и порядок определения прочих и лимитированных затрат, включаемых в главу 9 сводного сметного расчета стоимости строительства ССРСС расширен.



При отсутствии во ФГИС ЦС данных о сметных ценах в текущем уровне цен на отдельные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также сметных нормативов на отдельные виды работ и услуг допускается определение их сметной стоимости по наиболее экономичному варианту определенному на основании сбора информации о текущих ценах (конъюнктурному анализу)



В локальных сметных расчетах по каждой позиции приводятся итоговые данные составляющих сметных прямых затрат, оборудования, накладных расходов и сметной прибыли. Итоги по разделам и по локальному сметному расчету (смете) включают данные о сметной стоимости прямых затрат, накладных расходов, сметной прибыли, оборудования, перевозки и суммарные итоги по разделу (смете), при этом сметная стоимость материальных ресурсов и оборудования, работ и услуг, определенная на основании конъюнктурного анализа в соответствии с пунктами 13 -22 Методики, указывается отдельно.



Определение затрат при отсутствии информации о сметных ценах

- При отсутствии во ФГИС ЦС данных о сметных ценах в текущем уровне цен на отдельные материалы, изделия, конструкции (далее материальные ресурсы) и оборудование, а также сметных нормативов на отдельные виды работ и услуг допускается определение их сметной стоимости по наиболее экономичному варианту, определенному на основании сбора информации о текущих ценах (далее конъюнктурный анализ)
- Для проведения конъюнктурного анализа используется информация из открытых и (или) официальных источников о текущих ценах (в частности, печатные издания, информационно-телекоммуникационная сеть «Интернет»), подтверждаемая обосновывающими документами, подписанными ..., при использовании обосновывающих документов из открытых источников - подписанные уполномоченным лицом заказчика
- Сметные цены, определенные по результатам конъюнктурного анализа, определяются в базисном уровне цен как отношение их стоимости в текущем уровне цен к соответствующим индексам изменения сметной стоимости, примененным при составлении сметной документации



Определение затрат при отсутствии информации о сметных ценах



Обосновывающие стоимость в текущих ценах документы должны быть получены в период, не превышающий **6 месяцев** до момента определения сметной стоимости



Конъюнктурный анализ проводится по **данным производителей(поставщиков)** соответствующего субъекта Российской Федерации (части территории субъекта Российской Федерации), **на территории которого осуществляется строительство.**

Для субъектов Российской Федерации (частей территорий субъектов Российской Федерации), на рынке которых не представлены необходимые материальные ресурсы и оборудование, допускается проведение конъюнктурного анализа по данным ближайших производителей (поставщиков), расположенных в других субъектах Российской Федерации (частях территории субъекта Российской Федерации)



Анализируются текущие цены **не менее 3 (трех)** производителей и (или) поставщиков



Определение затрат при отсутствии информации о сметных ценах



В обосновывающих документах указываются дата составления документа, дата и (или) сроки действия ценовых предложений, информация об учете (или не учете) в ценах отдельных затрат (перевозка, шефмонтаж, шефналадка и тому подобное), а также налога на НДС

Характеристики материальных ресурсов, оборудования, работ и услуг, содержащиеся в ТКП, должны соответствовать решениям и мероприятиям проектной документации

Требования к обосновывающим стоимость материальных ресурсов документам

В ТКП приводится информация о стоимости материальных ресурсов, оборудования, работ и услуг с указанием единицы измерения, валюты расчета, курса пересчета (в случае использования ценовой информации в валюте иностранного государства)

Информация, предоставляемая производителями и (или) поставщиками соответствующих материальных ресурсов и оборудования должна содержать их наименование, ИНН, контактные данные, а также данные об исполнителе (-ях) документа с указанием его фамилии и инициалов либо иных реквизитов



Определение затрат при отсутствии информации о сметных ценах



Результаты конъюнктурного анализа оформляются в соответствии с рекомендуемой формой, приведенной в Приложении №1 к Методике и подписываются застройщиком или техническим заказчиком

Конъюнктурный анализ

(наименование объекта строительства)

№ пп	Код строительного ресурса	Наименование строительного ресурса, затрат	Полное наименование строительного ресурса, затрат в обосновывающем документе	Ед. изм.	Ед. изм. строительного ресурса, затрат в обосновывающем документе	Текущая отпускная цена за ед. изм. в обосновывающем документе с НДС в руб.	Текущая отпускная цена за ед. изм. без НДС в руб. в соответствии с графой 5	Стоимость перевозки без НДС в руб. за ед. изм.	Сметная цена без НДС в руб. за ед. изм.	Год	Квартал	Наименование производителя/поставщика	КПП организации	ИНН организации	Гиперссылка на веб-сайт производителя/поставщика	Населенный пункт расположения склада производителя/поставщика	Статус организации (производитель (1)/Поставщик (2))
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
												Поставщик 1					
												Поставщик 2					
												Поставщик 3					

Составил _____ [должность, подпись (инициалы, фамилия)]

Проверил _____ [должность, подпись (инициалы, фамилия)]

Примечание.

1. Код (при наличии) указывается для позиций материальных ресурсов и оборудования в соответствии с классификатором материальных ресурсов.
2. Анализу подлежат сопоставимые элементы стоимости материальных ресурсов (отпускные цены, сметные с учетом транспортных затрат), затрат.
3. В случае если текущая отпускная цена за ед. изм. в обосновывающем документе указана с учетом доставки до приобъектного склада, то графа 9 не заполняется, а в графе 10 указывается значение, приведенное в графе 8.



Определение затрат при отсутствии информации о сметных ценах

Присвоение шифра/кода строительного ресурса

Материальным ресурсам и оборудованию, цена которых определена в соответствии с положениями пунктов 13 - 21 Методики, присваивается шифр/код, состоящий из буквенного обозначения "ТЦ" и пяти групп цифр:

ТЦ_64.4.03.02_77_7719775602_18.02.2020_02



Определение затрат при отсутствии информации о сметных ценах

Присвоение шифра/кода строительного ресурса

1

первая группа цифр соответствует коду группы Классификатора строительных ресурсов, состоящей из четырех групп цифр, к которой относится строительный ресурс

3

третья группа цифр содержит данные об ИНН производителя (поставщика),

2

вторая группа цифр - коду субъекта Российской Федерации, на территории которого находится производитель (поставщик),

4

четвертая группа цифр соответствует уровню ценовых показателей (в формате ДД.ММ.ГГГГ) в соответствии с обосновывающими отпускную (сметную) цену документами,

5

пятая группа цифр содержит указание на учет в цене затрат на перевозку строительного ресурса (01 - с учетом затрат на перевозку, 02 - без учета затрат на перевозку).



Определение затрат при отсутствии информации о сметных ценах

Присвоение шифра/кода строительного ресурса

Вместо кода группы допускается указывать код раздела (части, книги) с указанием нулей в недостающих группах цифр, например, 64.4.00.00.

Для материальных ресурсов и оборудования, не подлежащих включению в КСР, вместо кода группы указывается следующая комбинация цифр:

101-для технологического оборудования,

102-для материальных ресурсов индивидуального изготовления,

103-для инженерного оборудования индивидуального изготовления,

104-для мебели и инвентаря.



Определение затрат при отсутствии информации о сметных ценах



Определение стоимости материальных ресурсов при внесении изменений в сметную документацию

Внесение изменений в сметную документацию по решению застройщика без изменений физических объемов работ, конструктивных, организационных-технологических и других решений, предусмотренных проектной документацией, после получения положительного заключения государственной экспертизы, но до даты заключения государственного (муниципального) контракта, в связи с применением индексов изменения сметной стоимости строительства, действующих на дату пересчета сметной стоимости

Внесение изменений, связанных с изменением физических объемов работ, архитектурных, функционально-технологических, конструктивных, инженерно-технических решений и других решений, предусмотренных проектной и (или) иной технической документацией



Определение затрат при отсутствии информации о сметных ценах

Внесение изменений, связанных с изменением физических объемов работ, архитектурных, функционально-технологических, конструктивных, инженерно-технических решений и других решений, предусмотренных проектной и (или) иной технической документацией

Стоимость материальных ресурсов и оборудования, учтенных в сметной документации по данным конъюнктурного анализа, количество которых изменено, может быть определена по результатам конъюнктурного анализа текущих цен таких ресурсов, выполненного на дату пересчета сметной стоимости в соответствии с **пунктами 13 - 22** Методики

Стоимость материальных ресурсов и оборудования, учтенных в сметной документации по данным конъюнктурного анализа, количество которых изменено, может быть определена по ранее проведенному конъюнктурному анализу с применением к стоимости ресурсов, указанной в сметной документации, получившей положительное заключение государственной экспертизы, соответствующих индексов, указанных в пункте 187 Методики



Определение затрат при отсутствии информации о сметных ценах



оборудование, включенное в сборники ФССЦ, стоимость которого указана в базисном уровне цен

- индексы изменения сметной стоимости оборудования по отраслям экономики, справочная информация о которых включена в ФРСН для соответствующего периода

оборудование, стоимость которого указана по результатам конъюнктурного анализа текущих цен

- индексы цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в целом по Российской Федерации по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД2) "Строительство", публикуемые Федеральной службой государственной статистики для соответствующего периода и субъекта Российской Федерации

материалы, изделия и конструкции, стоимость которых указана по результатам конъюнктурного анализа текущих цен

- индексы цен производителей по отрасли "Строительство", содержащиеся в составе сценарных условий и основных параметров прогноза социально-экономического развития Российской Федерации, опубликованного Министерством экономического развития Российской Федерации, и используемые для расчета индексов изменения сметной стоимости строительства



Определение затрат при отсутствии информации о сметных ценах



В случае, если оборудование (часть оборудования) приобретено (осуществлена закупка оборудования) или заключены договоры (контракты) купли-продажи (поставки) оборудования, то стоимость такого оборудования учитывается в сметной документации по цене его приобретения.



Определение затрат при отсутствии информации о сметных ценах



строительно-монтажные работы, прочие работы и затраты, оборудование, включенные в сметную документацию, получившую положительное заключение государственной экспертизы, и сметная стоимость которых в базисном уровне цен определена на основании федеральных единичных расценок

- индексы изменения сметной стоимости к их сметной стоимости в базисном уровне цен

материальные ресурсы и оборудование, учтенное в сметной документации по данным конъюнктурного анализа

- индексы цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения по видам экономической деятельности (строительство) по Российской Федерации, публикуемых Федеральной службой государственной статистики для соответствующего периода.

стоимость работ и затрат, включенных в состав сводного сметного расчета на основании исполненных договоров

- не пересчитывается



Определение затрат при отсутствии информации о сметных ценах

В случае, если оборудование относится к нестандартизированному или стоимость которого определяется с использованием ценовой информации в валюте иностранного государства, то текущая стоимость такого оборудования может быть определена по результатам конъюнктурного анализа, выполненного на дату пересчета сметной стоимости в соответствии с пунктами 13 - 22 Методики.



Особенности составления и оформления Ведомостей объемов работ, оказывающие влияние на проведение проверки достоверности определения сметной стоимости

В соответствии с пунктом 27 Методики определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации, утвержденной приказом Минстроя России от 4 августа 2020 г. N 421/пр ведомости объемов работ являются неотъемлемой частью сметной документации

Ведомость
объемов
работ

eGovernment (BudgetDocumentationEnclosure) (ver.2.0)

Приложение 1

«Ведомость объемов работ»:

№ п/п	№ в ЛСР	Наименование работ	Ед. изм.	Кол-во	Ссылка на чертеж, спецификации	Формула расчета, расчет объемов работ и расхода материалов
1	2	3	4	5	6	7
1						
2						
3						
4						
5						
...						

ссылки на листы
проектных решений

формулы подсчета
объемов работ

информацию об
используемых
материалах

Пункт 35 Методики. Сметные расчеты разрабатываются на основании проектной и (или) иной технической документации, ведомостей объемов работ с указанием наименований работ, их единиц измерения и количества, ссылок на чертежи и спецификации, расчета объемов работ и расхода материальных ресурсов (с приведением формул расчета), а также иных исходных данных, необходимых для определения сметной стоимости строительства.



Особенности составления и оформления Ведомостей объемов работ, оказывающие влияние на проведение проверки достоверности определения сметной стоимости



Пример ведомости объемов работ, не получившей согласование экспертов

№ пп	Наименование	Ед. изм.	Кол.	Примечание
1	2	3	4	5
Раздел 1. Ремонт коридоров 1-го этажа				
Потолки				
1	Устройство подвесных потолков из гипсокартонных листов (ГКЛ) по системе «КНАУФ»: одноуровневых (П 113)	100 м2 потолка	0,13	
2	Установка уголков ПВХ на клею	100 п. м	0,25	
3	Уголок ПВХ, размером 25х25 мм	10 м	-2,5	
4	Плинтус потолочный из пенопласта, размером 35х35 мм	10 м	2,5	
5	Окраска водно-дисперсионными акриловыми составами улучшенная: по сборным конструкциям потолков, подготовленным под окраску	100 м2 окрашиваемой поверхности	0,13	
6	Устройство: подвесных потолков типа «Армстронг» по каркасу из оцинкованного профиля	100 м2 поверхности облицовки	1,22	
7	Панели потолочные с комплектующими «Армстронг»	м2	-125,7	
8	Панели потолочные с комплектующими ARMSTRONG OASIS (прим. (Bioguard Plain))	м2	125,7	
Стены				
9	Очистка вручную поверхности фасадов от перхлорвиниловых и масляных красок: с земли и лесов (прим.)	100 м2 расчищенной поверхности	1,67	
10	Облицовка стен декоративным бумажно-слоистым пластиком или листами из синтетических материалов: по деревянной обрешетке (демонтаж)	100 м2 облицовки	0,29	
11	Разборка деревянных заполнений проемов: дверных и воротных	100 м2	0,318	
12	Пробивка проемов в конструкциях: из бетона (расширение дверных проемов)	1 м3	0,16	
13	Пробивка в кирпичных стенах борозд площадью сечения: до 20 см2	100 м борозд	0,1	
14	Заделка отверстий, гнезд и борозд: в стенах и перегородках железобетонных площадью до 0,1 м2	1 м3 заделки	0,01	
15	Обрамление проемов угловой сталью	1 т	0,01	
16	Сталь угловая равнополочная, марка стали ВСт3кп2, размером 50х50х5 мм	т	0,01	
17	Кладка отдельных участков из кирпича: внутренних стен (закладка проема)	100 м3 кладки	0,0012	

Основные замечания к ведомостям объемов работ:

1. Не содержат ссылок на листы проектных решений
2. Не содержат формул подсчета объемов работ
3. Ведомость объемов работ должна содержать перечень фактически выполняемых работ, а не дублировать наименование расценок СНБ.
4. Включены позиции со знаком «-» (например при замене материала) и строки на изменение толщины слоя (добавлять на каждый последующий слой).



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

 | exp86.ru

 | +7 (3467) 33-11-81

 | 628012, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Коминтерна, д. 23

