

**Министерство образования и науки Российской Федерации**

**Санкт-Петербургский государственный инженерно-  
экономический университет**



**Институт открытого образования и информационных технологий**

**Повышение квалификации руководителей**

**Раздел 6**  
**"Договорная цена на**  
**строительную продукцию"**

**Курс лекций**

**Березин А.О.**

**Санкт-Петербург**

**2004**



## Содержание

### Раздел 6. ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА НА СТРОИТЕЛЬНУЮ ПРОДУКЦИЮ

Роль договора в формировании суммы договорной цены на строительную продукцию.....3

Формирование договорных цен на строительную продукцию.....5

Состав договорной цены на строительную продукцию.....7

**ПРИЛОЖЕНИЕ А.....9**

**ПРИЛОЖЕНИЕ Б.....17**

**ПРИЛОЖЕНИЕ В.....20**

**ПРИЛОЖЕНИЕ Г.....22**

**ПРИЛОЖЕНИЕ Д.....26**

**ПРИЛОЖЕНИЕ Е.....34**

**ПРИЛОЖЕНИЕ Ж.....36**

**ПРИЛОЖЕНИЕ И.....40**

**СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ ЛИТЕРАТУРЫ.....41**

## ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА НА СТРОИТЕЛЬНУЮ ПРОДУКЦИЮ

### Роль договора в формировании суммы договорной цены на строительную продукцию

Содержание договора строительного подряда как юридического документа представляет совокупность условий, по которым стороны пришли к соглашению. При составлении договора необходимо иметь в виду, что успех предпринимательской деятельности в каждом конкретном случае зависит от полноты содержания договора, редакции текста с точки зрения исключения возможности двоякого толкования и степени защищенности интересов договаривающихся сторон с позиций Гражданского кодекса (ГК).

Процесс написания конкретного договора состоит в фиксировании, то есть редакционном согласовании условий, регламентирующих будущую деятельность сторон.

Конкретные условия договора объединяются по разделам. В практике деловых отношений договора содержат более 20-ти разделов. Основными из них являются: предмет договора, цена договора, сроки выполнения работ, условия платежа, обязанности подрядчика, обязанности заказчика, производство работ, приемка законченного строительством объекта, гарантии сторон, Условия расторжения договора, имущественная ответственность, прочие условия и т.д.

С позиций ценообразования и сметного нормирования в строительстве, разделы 1 и 4 («Предмет договора» и «Условия платежа») являются основными, так как условиями этих разделов предопределяется или определяется сумма договорной цены на строительную продукцию. Условие, что договор «предопределяет» или «определяет» сумму договорной цены на строительную продукцию, зависит от принятой формы взаиморасчетов между подрядчиком и инвестором.

Учитывая специфику производства строительной продукции основными положениями (концепцией) ценообразования и сметного

нормирования Госстроя РФ, предусмотрены две основные формы взаиморасчетов за выполненные СМР – в объемах открытой договорной цены или в объемах твердой договорной цены.

*Первая форма взаиморасчетов* - **«в объеме открытой договорной цены на строительную продукцию»**, предопределяет сумму договорной цены, так как предусматривает ее формирование, в текущем уровне сметных цен на ресурсы и тарифы в процессе строительства, через объемы СМР (или объемы ресурсов), выполненные в конкретные месяцы принятого срока строительства при комплексе конкретных условий. Условиями определяются принятые:

- метод формирования ИСС СМР, в составе сметной стоимости СМР подрядчика;
- сметно-нормативная база (рекомендуемая Госстроем РФ или база пользователя);
- нормы накладных расходов и сметной прибыли (рекомендуемые Госстроем РФ – по видам СМР, видам строительства или нормы пользователя с указанием базы счета).

Таким образом, в договоре на подряд, при первой форме взаиморасчетов, записывается сумма инвесторской договорной цены (выделенной из состава ОСССО) плюс условия обязательного формирования компенсационного фонда (за счет средств инвестора).

*Вторая форма взаиморасчета* – **«в объеме твердой договорной цены»**, есть условия взаиморасчетов через объемы СМР (или объемы ресурсов), выполненных в конкретный месяц срока строительства объекта по договору, в уровне текущих сметных цен на ресурсы и тарифы, сложившихся на момент заключения договора, или иными словами – в неизменном, на период строительства объекта, уровне цен на ресурсы и тарифы.

Поэтому, в договоре на подряд, при второй форме взаиморасчетов, записывается сумма инвесторской договорной цены (выделенной из состава

СС), сформированной в текущем уровне сметных цен на ресурсы и тарифы на момент заключения договора на подряд.

### Формирование договорных цен на строительную продукцию

*Определение стоимости строительной продукции осуществляется инвестором (заказчиком) и подрядчиком в процессе заключения договора подряда (контракта) на строительство или капитальный ремонт предприятий, зданий и сооружений.*

В ходе определения стоимости рекомендуется составлять:

- при разработке предпроектной или проектно-сметной документации по заказу инвесторов — инвесторские сметы (расчеты, калькуляции издержек);
- при подготовке заключаемого договора, в том числе при подрядных торгах на основании передаваемой инвестором тендерной документации, - расчеты (сметы, калькуляции издержек производства) подрядчика.

*Сметы (расчеты) инвестора и подрядчика могут составляться различными методами, выбор которых осуществляется в каждом конкретном случае в зависимости от договорных отношений, общей экономической ситуации, условий тендера.*

*Расчеты (сметы, калькуляции издержек производства) подрядчика рекомендуется составлять в текущем (прогнозном) уровне с использованием согласованных данных об объемах работ и потребности в ресурсах, содержащихся в документах инвестора. При этом учитываются экономические связи и цены, сложившиеся для данной подрядной организации.*



На основе текущего (прогнозного) уровня стоимости, определенного в составе сметной документации, заказчики и подрядчики формируют договорные цены на строительную продукцию. Договорные цены могут быть **открытыми**, т.е. уточняемыми в соответствии с условиями договора (контракта) в ходе строительства, или **твердыми** (*окончательными*).

Формирование договорных цен на строительную продукцию, как правило, реализуется на конкурсной основе через проведение подрядных торгов. Проведение подрядных торгов по вновь начинаемым объектам для федеральных государственных нужд является обязательным и производится в порядке, установленном «Положением о подрядных торгах в Российской Федерации», утверждённым распоряжением Госкомимущества России и Госстроя России от 13.04.93 № бБО-р/18-7, с последующими изменениями и дополнениями.

*При проведении подрядных торгов договорная цена стройки (части ее) устанавливается после оценки и сопоставления предложений, представленных подрядчиками, а в случаях, когда торги не проводятся, — на основании согласования ее между заказчиком и подрядчиком.*

На основании совместного решения оформляется протокол **согласования (ведомость) договорной цены** на строительную продукцию, представленный в приложении Н являющийся неотъемлемой частью договора подряда. Принятая заказчиком и подрядчиком договорная цена на строительную продукцию может быть пересмотрена по согласованию сторон.

*После установления договорной цены на строительную продукцию и уточнения стоимости оборудования при необходимости заказчиком вносятся коррективы в инвесторскую смету с целью установления общего размера средств для осуществления строительства.*

За итогом договорной цены на строительную продукцию показывается отдельной строкой сумма НДС.

## Состав договорной цены на строительную продукцию

В состав договорных цен на строительную продукцию (ИДЦ, ПДЦ, КЦ, ДЦ) учитываются три группы сметных затрат: сметная стоимость СМР подрядчика ДЦ<sup>1</sup>, сумма средств на инфраструктуру подрядчика (ДЦ<sup>2</sup>) и сумма платы по налогам за счет средств заказчика (ДЦ<sup>3</sup>). В составе ДЦ первая и третья часть являются обязательными.

Содержание ДЦ можно представить в виде модели:

$$\text{ДЦ} = \text{ДЦ}^1 + \text{ДЦ}^2 + \text{ДЦ}^3. \quad (6.1)$$

В состав ДЦ<sup>1</sup> входит ИСС СМР и лимитированные затраты подрядчика.

ИСС СМР есть сметная стоимость СМР, сформированная конкретным методом по принятым инвестором (заказчиком) и подрядчиком сметным нормам. ИСС СМР является самым сложным элементом сметного нормирования.

**Лимитированные затраты подрядчика** – затраты подрядчика не учитываемые технологическими нормами сметных норм, используемых при формировании ИСС СМР.

К возможным группам лимитированных затрат относятся затраты подрядчика на:

- временные здания и сооружения;
- производство работ в зимних условиях;
- содержание пожарной и сторожевой охраны;
- премии за окончание строительства объекта в договорной срок или досрочно;
- доплата за выслугу лет;
- оплату дополнительных отпусков;
- на организованный набор рабочих и др.

Перечень и нормы лимитированных затрат определяются договором подряда.

Нормы лимитированных затрат задаются в процентах от конкретной базы счёта.

ДЦ<sup>2</sup> является источником средств:

- на содержание находящихся на балансе строительной организации объектов и учреждений здравоохранения, народного образования, культуры и спорта, детских дошкольных учреждений и лагерей отдыха, жилищного фонда;

- строительство жилья и объектов непромышленного назначения;

- на строительство новых объектов промышленного назначения.

Затраты по ДЦ<sup>2</sup> не относятся на себестоимость СМР подрядчика.

Решение о норме затрат на инфраструктуру строительной организации и базе счёта принимается подрядчиком и заказчиком на основе расчёта, предоставляемого подрядчиком.

К ДЦ<sup>3</sup> относятся затраты на налоги, плата по которым в соответствии с законом осуществляется за счёт средств инвестора. Таким налогом является НДС. Норма налога установлена законом, задаётся в процентах от конкретной базы счёта. В качестве базы счёта выступает сумма добавленной стоимости, выделенной из сметной стоимости СМР подрядчика.

Добавленная стоимость в составе сметной стоимости СМР подрядчика есть разница между сметной стоимостью СМР подрядчика и суммой оптовых цен на строительные материалы и конструкции.



Нормативно-методическая сметная база

**Таблица А.1 Нормативно-методическая и справочная литература**

Шифр издания	Наименование
ЭМ	Федеральный сборник сметных норм и расценок на эксплуатацию строительных машин и автотранспортных средств.
ВРс	ГСН 81-05-01-2001 Сборник сметных норм затрат на строительство временных зданий и сооружений при производстве строительных работ.
ВРр	ГСНр 81-05-01-2001 Сборник сметных норм затрат на строительство временных зданий и сооружений при производстве ремонтно-строительных работ
НДЗс	ГСН 81-05-02-2001 Сборник сметных норм дополнительных затрат при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время.
НДЗр	ГСНр 81-05-02-2001 Сборник сметных норм дополнительных затрат при производстве ремонтно-строительных работ в зимнее время.
МД1	МДС 81-1.99 Методические указания по определению стоимости строительной продукции на территории РФ. Госстрой РФ, 2000 г.
МД2	МДС 81-4.99 Методические указания по определению величины накладных расходов в строительстве (Содержат новые нормы накладных расходов для применения с 1 января 2000 года). Госстрой РФ, 2000 г.
МД3	МДС 83-1.99 Методические рекомендации по определению размера средств на оплату труда в договорных ценах и сметах на строительство и оплате труда работников строительно-монтажных и ремонтно-строительных организаций. Госстрой РФ. 2000 г.
МД4	МДС 81-2.99 Методические указания по разработке сборников (каталогов) сметных цен на материалы, изделия и конструкции и сборников сметных цен на перевозку грузов для строительства и капитального ремонта зданий и сооружений. Госстрой РФ. 2000 г.
МД5	МДС 81-3.99 Методические указания по разработке сметных норм и расценок на эксплуатацию строительных машин и автотранспортных средств. Госстрой РФ. 2000 г.
МД6	МДС81-25.01 Методические указания по определению величины сметной прибыли в строительстве. Госстрой РФ. 2001 г.

**Таблица А.2 Федеральные сборники единичных расценок**

Шифр издания	Номер тома	Состав
ЕР00	ФЕР-2001	Общие указания по применению ФЕР-2001
ЕР01	ФЕР-2001-01	Земляные работы
ЕР08	ФЕР-2001-08	Конструкции из кирпича и блоков
ЕР10	ФЕР-2001-10	Деревянные конструкции
ЕР11	ФЕР-2001-11	Полы
ЕР12	ФЕР-2001-.12	Кровли
ЕР15	ФЕР-2001-15	Отделочные работы
ЕР16	ФЕР-2001-16	Трубопроводы внутренние
ЕР17	ФЕР-2001-17	Водопровод и канализация - внутренние устройства
ЕР18	ФЕР-2001-18	Отопление — внутренние устройства
ЕР19	ФЕР-2001-19	Газоснабжение - внутренние устройства
ЕР22	ФЕР-2001-22	Водопровод - наружные сети
ЕР23	ФЕР-2001-23	Канализация - наружные сети
ЕР42	ФЕР-2001-42	Берегоукрепительные работы
ЕР46	ФЕР-2001-46	Работы при реконструкции зданий и сооружений
На ремонтно-строительные работы ФЕРр-2001:		
ЕРр	В одном томе	Федеральные единичные расценки ФЕРр-2001
На монтажные работы ФЕРм-2001:		
Ерм01	ФЕРм-2001-01	Металлообрабатывающее оборудование
Ерм05	ФЕРм-2001-05	Весовое оборудование
Ерм08	ФЕРм-2001-08	Электротехнические установи
Ерм39	ФЕРм-2001-39	Контроль монтажных сварных соединений
На пусконаладочные работы ФЕРп-2001:		
Ерп01	ФЕРп-2001-01	Электротехнические устройства
Ерп02	ФЕРп-2001-02	Автоматизированные системы управления
Ерп03	ФЕРп-2001-03	Системы вентиляции и кондиционирования воздуха
Ерп04	ФЕРп-2001-04	Подъемно-транспортное оборудование
Ерп05	ФЕРп-2001-05	Металлообрабатывающее оборудование
Ерп06	ФЕРп-2001-06	Холодильное и компрессорное оборудование
Ерп07	ФЕРп-2001-07	Теплоэнергетическое оборудование
Ерп08	ФЕРп-2001-08	Деревообрабатывающее оборудование
Ерп09	ФЕРп-2001-09	Сооружения водоснабжения и канализации

**Таблица А.3 Государственные элементные сметные нормы на строительные работы ГЭСН-2001**

Шифр издания	Номер тома	Состав
1	2	3
С00	ГЭСН-2001	Общие указания по применению ГЭСН-2001
С01	ГЭСН-2001-01	Земляные работы
С03	ГЭСН-2001-03	Буровзрывные работы
С04.01	ГЭСН-2001-04	Скважины Книга 1
С04.02	ГЭСН-2001-04	Скважины Книга 2
С05.01	ГЭСН-2001-05	Свайные работы. Закрепление грунтов. Опускные колодцы. Часть I
С05.02	ГЭСН-2001-05	Свайные работы. Закрепление грунтов. Опускные колодцы. Часть II
С06	ГЭСН-2001-06	Бетонные и железобетонные конструкции монолитные
С07	ГЭСН-2001-07	Бетонные и железобетонные конструкции сборные
С08	ГЭСН-2001-08	Конструкции из кирпича и блоков
С09	ГЭСН-2001-09	Металлические конструкции
С10	ГЭСН-2001-10	Деревянные конструкции
С11	ГЭСН-2001-11	Полы
С12	ГЭСН-2001-12	Кровли
С13	ГЭСН-2001-13	Защита строительных конструкций и оборудования от коррозии
С14	ГЭСН-2001-14	Конструкции в сельском хозяйстве
С15	ГЭСН-2001-15	Отделочные работы
С16	ГЭСН-2001-16	Трубопроводы внутренние
С17	ГЭСН-2001-17	Водопровод и канализация - внутренние устройства
С18	ГЭСН-2001-18	Отопление - внутренние устройства
С19	ГЭСН-2001-19	Газоснабжение - внутренние устройства
С20	ГЭСН-2001-20	Вентиляция и кондиционирование воздуха
С22	ГЭСН-2001-22	Водопровод — наружные сети
С23	ГЭСН-2001-23	Канализация — наружные сети
С24.01	ГЭСН-2001-24	Книга 1. Теплоснабжение – наружные сети. Золошлакопроводы.
С24.02	ГЭСН-2001-24	Книга 2. Газопроводы городов и поселков
С25	ГЭСН-2001-25	Магистральные трубопроводы газонефтепродуктов
С26	ГЭСН-2001-26	Теплоизоляционные работы

Продолжение таблицы А.3

1	2	3
С27	ГЭСН-2001-27	Автомобильные дороги
С29.1	ГЭСН-2001-29	Тоннели и метрополитены. Книга I. Закрытый способ работ. Обслуживающие процессы
С29.2	ГЭСН-2001-29	Тоннели и метрополитены. Книга II. Открытый способ работ. Устройство пути
С30	ГЭСН-2001-30	Мосты и трубы
С31	ГЭСН-2001-31	Аэродромы
С33.01	ГЭСН-2001-33	Линии электропередачи. Часть I
С34.02	ГЭСН-2001-34	Сооружения связи, радиовещания и телевидения Книга 2. Раздел 2. Сооружения проводной связи
С36	ГЭСН-2001-36	Земляные конструкции гидротехнических сооружений
С36-41.01	ГЭСН-2001-36, 37, 38, 39, 41	Земляные, бетонные и железобетонные, каменные, металлические конструкции и гидроизоляционные работы гидротехнических сооружений. Том 1.
С37-41.01	ГЭСН-2001-37, 38, 39, 40, 41	Бетонные и железобетонные, каменные, деревянные конструкции и гидроизоляционные работы гидротехнических сооружений. Том 2.
С42	ГЭСН-2001-42	Берегоукрепительные работы
С44	ГЭСН-2001-44	Подводно-строительные (водолазные работы)
С46	ГЭСН-2001-46	Работы при реконструкции зданий и сооружений
С47	ГЭСН-2001-47	Озеленение. Защитные лесонасаждения
СД1	ГЭСН-2001	ДОПОЛНЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ к сборникам Государственных элементных норм на строительные работы. Выпуск 1.

**Таблица А.4 Государственные элементные сметные нормы на монтажные работы ГЭСНм -2001**

Шифр издания	Номер тома	Состав
1	2	3
М00	ГЭСНм-2001	Общие указания по применению ГЭСНм-2001
М01	ГЭСНм-2001-01	Металлообрабатывающее оборудование
М02	ГЭСНм-2001-02	Деревообрабатывающее оборудование
М03	ГЭСНм-2001-03	Подъемно-транспортное оборудование
М04	ГЭСНм-2001-04	Дробильно-размольное, обогатительное и агломерационное оборудование

Продолжение таблицы А.4

1	2	3
M05	ГЭСНм-2001-05	Весовое оборудование
M06	ГЭСНм-2001-06	Теплосиловое оборудование
M07	ГЭСНм-2001-07	Компрессорные машины, насосы и вентиляторы
M08	ГЭСНм-2001-08	Электротехнические установки
M09	ГЭСНм-2001-09	Электрические печи
M10	ГЭСНм-2001-10	Оборудование связи
M11	ГЭСНм-2001-11	Приборы, средства автоматизации и вычислительной техники
M12	ГЭСНм-2001-12	Технологические трубопроводы общего назначения
M14	ГЭСНм-2001-14	Оборудование прокатных производств
M15	ГЭСНм-2001-15	Оборудование для очистки газов
M23	ГЭСНм-2001-23	Оборудование предприятий электротехнической промышленности
M24	ГЭСНм-2001-24	Оборудование предприятий промышленности строительных материалов
M26	ГЭСНм-2001-26	Оборудование предприятий текстильной промышленности
M27	ГЭСНм-2001-27	Оборудование предприятий полиграфической промышленности
M28	ГЭСНм-2001-28	Оборудование предприятий пищевой промышленности
M29	ГЭСНм-2001-29	Оборудование театрально-зрелищных предприятий
M30	ГЭСНм-2001-30	Оборудование зернохранилищ и предприятий по переработке зерна
M31	ГЭСНм-2001-31	Оборудование предприятий кинематографии
M32	ГЭСНм-2001-32	Оборудование предприятий электронной промышленности и промышленности средств связи
M34	ГЭСНм-2001-34	Оборудование учреждений здравоохранения и предприятий медицинской промышленности
M35	ГЭСНм-2001-35	Оборудование сельскохозяйственных производств
M36	ГЭСНм-2001-36	Оборудование предприятий быт. обслуживания и коммунального хозяйства
M37	ГЭСНм-2001-37	Оборудование общего назначения
M38	ГЭСНм-2001-38	Изготовление технологических металлических конструкций в условиях производственных баз
M39	ГЭСНм-2001-39	Контроль монтажных соединений
M40	ГЭМНм-2001-40	Дополнительное перемещение оборудования и материальных ресурсов сверх предусмотренного в сборниках ГЭСНм
M41	ГЭСНм-2001-41	Капитальный ремонт и модернизация лифтов



**Таблица А.5 Государственные элементные сметные нормы на пусконаладочные работы ГЭСНп**

Шифр издания	Номер тома	Состав
П00	ГЭСНп-2001	Общие указания по применению ГЭСНп-2001
П01	ГЭСНп-2001-01	Электротехнические устройства
П02	ГЭСНп-2001-02	Автоматизированные системы управления
П03	ГЭСНп-2001-03	Системы вентиляции и кондиционирования воздуха
П04	ГЭСНп-2001-04	Подъемно-транспортное оборудование
П05	ГЭСНп-2001-05	Металлообрабатывающее оборудование
П06	ГЭСНп-2001-06	Холодильные и компрессорные установки
П07	ГЭСНп-2001-07	Теплоэнергетическое оборудование
П08	ГЭСНп-2001-08	Деревообрабатывающее оборудование
П09	ГЭСНп-2001-09	Сооружения водоснабжения и канализации

**Таблица А.6 Территориальные сборники единичных расценок на строительные, ремонтно-строительные и монтажные работы в сметных ценах на 1 января 2000 года**

Введены в действие Приказом Комитета Экономики и Промышленной политики Администрации Санкт-Петербурга №223 от 7.09.2001 г.

Шифр издания	Наименование сборника
1	2
СТ	Общие указания по применению ТЕР-2001 СПб
СТ01	ТЕР-2001-01 СПб Земляные работы
СТ04	ТЕР-2001-04 СПб Скважины
СТ05	ТЕР-2001-05 СПб Свайные работы. Закрепление грунтов. Опускные колодцы
СТ06	ТЕР-2001-06 СПб Бетонные и железобетонные конструкции монолитные
СТ07	ТЕР-2001-07 СПб Бетонные и железобетонные конструкции сборные
СТ08	ТЕР-2001-08 СПб Конструкции из кирпича и блоков
СТ09	ТЕР-2001-09 СПб Металлические конструкции
СТ10	ТЕР-2001-10 СПб Деревянные конструкции
СТ11	ТЕР-2001-11 СПб Полы
СТ12	ТЕР-2001-12 СПб Кровли
СТ13	ТЕР-2001-13 СПб Защита строительных конструкций и оборудования от коррозии

1	2
СТ14	ТЕР-2001-14 СПб Конструкции в сельском строительстве
СТ15	ТЕР-2001-15 СПб Отделочные работы
СТ16	ТЕР-2001-16 СПб Трубопроводы внутренние
СТ17	ТЕР-2001-17 СПб Водопровод и канализация – внутренние устройства
СТ18	ТЕР-2001-18 СПб Отопление – внутренние устройства
СТ19	ТЕР-2001-19 СПб Газоснабжение – внутренние устройства
СТ20	ТЕР-2001-20 СПб Вентиляция и кондиционирование воздуха
СТ22	ТЕР-2001-22 СПб Водопровод – наружные сети
СТ23	ТЕР-2001-23 СПб Канализация – наружные сети
СТ24	ТЕР-2001-24 СПб Теплоснабжение и газопроводы – наружные сети
СТ26	ТЕР-2001-26 СПб Теплоизоляционные работы
СТ27	ТЕР-2001-27 СПб Автомобильные дороги
СТ28	ТЕР-2001-28 СПб Железные дороги
СТ29	ТЕР-2001-29 СПб Тоннели и метрополитены
СТ30	ТЕР-2001 -30 СПб Мосты и трубы
СТ31	ТЕР-2001 -31 СПб Аэродромы
СТ32	ТЕР-2001-32 СПб Трамвайные пути
СТ33	ТЕР-2001-33 СПб Линии электропередачи
СТ34	ТЕР-2001-34 СПб Сооружения связи, радиовещания и телевидения
СТ36	ТЕР-2001-36 СПб Земляные конструкции гидротехнических сооружений
СТ37	ТЕР-2001-37 СПб Бетонные и железобетонные конструкции гидротехнических сооружений
СТ38	ТЕР-2001-38 СПб Каменные конструкции гидротехнических сооружений
СТ39	ТЕР-2001 -39 СПб Металлические конструкции гидротехнических сооружений
СТ40	ТЕР-2001 -40 СПб Деревянные конструкции гидротехнических сооружений
СТ41	ТЕР-2001-41 СПб Гидроизоляционные работы в гидротехнических сооружениях
СТ42	ТЕР-2001 -42 СПб Берегоукрепительные работы
СТ43	ТЕР-2001-43 СПб Судовозные пути стапелей и слипов
СТ44	ТЕР-2001-44 СПб Подводно-строительные (водолазные) работы
СТ45	ТЕР-2001-45 СПб Промышленные печи и трубы
СТ46	ТЕР-2001-46 СПб Работы при реконструкции зданий и сооружений
СТ47	ТЕР-2001-47 СПб Озеленение
СТД1	ТЕР 2001 СПб ДОПОЛНЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ к сборникам Территориальных элементных сметных норма на строительные работы. Выпуск 1.
СТД2	ТЕР 2001 СПб ДОПОЛНЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ к сборникам Территориальных элементных сметных норма на строительные работы. Выпуск 2.

1	2
	Территориальные единичные расценки на ремонтно-строительные работы (ТЕРр-2001 СПб)
РТ	Сборники с № 51 по № 69 в одном томе
	Территориальные единичные расценки на монтажные работы (ТЕРм-2001 СПб)
МТ	Общие указания по применению ТЕРм-2001 СПб
МТ01	ТЕРм-2001-01-СПб Металлообрабатывающее оборудование
МТ02	ТЕРм-2001-02-СПб Деревообрабатывающее оборудование
МТ03	ТЕРм-2001-03 СПб Подъемно-транспортное оборудование
МТ04	ТЕРм-2001-04 СПб Дробильно-размольное, обогатительное и агломерационное оборудование
МТ05	ТЕРм-2001-05 СПб Весовое оборудование
МТ06	ТЕРм-2001-06 СПб Теплосиловое оборудование
МТ07	ТЕРм-2001-07 СПб Компрессорные машины, насосы и вентиляторы
МТ08	ТЕРм-2001-08 СПб Электротехнические установки
МТ10	ТЕРм-2001-10 СПб Оборудование связи
МТ11	ТЕРм-2001-11 СПб Приборы, средства автоматизации и вычислит. техники
МТ12	ТЕРм-2001-12 СПб Технологические трубопроводы (в двух томах)
МТ15	ТЕРм-2001-15 СПб Оборудование для очистки газов
МТ23	ТЕРм-2001-23-СПб Оборудование предприятий электротехнической промышленности
МТ24	ТЕРм-2001-24 СПб Оборудование предприятий промышленности строительных материалов
МТ26	ТЕРм-2001-26 СПб Оборудование предприятий текстильной промышленности
МТ27	ТЕРм-2001-27 СПб Оборудование предприятий полиграфической промышленности
МТ28	ТЕРм-2001-28 СПб Оборудование предприятий пищевой промышленности
МТ29	ТЕРм-2001-29-СПб Оборудование театрально-зрелищных предприятий
МТ31	ТЕРм-2001-31-СПб Оборудование предприятий кинематографии
МТ32	ТЕРм-2001-32 СПб Оборудование предприятий электронной промышленности и промышленности средств связи
МТ34	ТЕРм-2001-34 СПб Оборудование учреждений здравоохранения и предприятий медицинской промышленности
МТ35	ТЕРм-2001-35 СПб Оборудование сельскохозяйственных производств
МТ36	ТЕРм-2001-36 СПб Оборудование предприятий бытового обслуживания и коммунального хозяйства
МТ37	ТЕРм-2001-37 СПб Оборудование общего назначения
МТ38	ТЕРм-2001-38 СПб Изготовление технологических металлических конструкций в условиях производственных баз
МТ39	ТЕРм-2001-39 СПб Контроль монтажных соединений
МТ40	ТЕРм-2001-11 СПб Дополнительное перемещение оборудования и материальных ресурсов сверх предусмотренного в сборниках ТЕРм СПб

**Укрупненные нормативы накладных расходов по основным видам строительства и видам строительного-монтажных работ**

**Таблица Б.1 Нормативы накладных расходов по видам строительных и монтажных работ**

№ п/п	Виды строительных и монтажных работ	В процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов
1	2	3
1	Земляные работы, выполняемые: - механизированным способом - с применением средств гидромеханизации - культуртехнические работы	97 81 70
2	Горновскрышные работы	101
3	Буровзрывные работы	125
4	Скважины на воду	104
5	Свайные работы Закрепление грунтов. Опускные колодцы	115 87
6	Бетонные и железобетонные монолитные конструкции в строительстве: - промышленном - жилищно-гражданском	98 105
7	Бетонные и железобетонные монолитные конструкции в строительстве: - промышленном - жилищно-гражданском - главных корпусов ТЭЦ	125 140 140
8	Конструкции из кирпича и блоков в зданиях: - промышленных - жилищно-гражданских - сельскохозяйственных	112 118 115
9	Металлические конструкции	90
10	Деревянные конструкции	120
11	Полы	123
12	Кровли	119
13	Защита строительных конструкций и оборудования от коррозии	90
14	Конструкции в сельском хозяйстве: - металлические - железобетонные - каркаснообшивные - строительство теплиц	90 135 105 106

1	2	3
15	Отделочные работы	105
16	Сантехнические работы – внутренние (трубопроводы, водопровод, канализация, отопление, газоснабжение, вентиляция и кондиционирование воздуха)	128
17	Электроосвещение зданий	108
18	Наружные сети водопровода, канализации, теплоснабжения, газопровода	130
19	Магистральные трубопроводы газонефтепродуктов	120
20	Теплоизоляционные работы	100
21	Автомобильные дороги	133
22	Железные дороги	120
23	Тоннели и метрополитены	108
24	Мосты и трубы	109
25	Аэродромы	115
26	Трамвайные пути	112
27	Линии электропередачи	105
28	Сооружения связи, радиовещания и телевидения: - прокладка и монтаж сетей связи - монтаж радиотелевизионного и электронного оборудования - прокладка и монтаж междугородных линий связи	110 101 133
29	Горнопроходческие (подземные горно-капитальные) работы: - в угольной промышленности - в других отраслях	108 95
30	Земляные конструкции гидротехнических сооружений	97
31	Бетонные и железобетонные конструкции гидротехнических сооружений	120
32	Каменные конструкции гидротехнических сооружений	115
33	Металлические конструкции гидротехнических сооружений	90
34	Деревянные конструкции гидротехнических сооружений	118
35	Гидроизоляционные работы в гидротехнических сооружениях	104
36	Берегоукрепительные работы	89
37	Судовозные пути стапелей и слипов	107
38	Подводностроительные (водолазные) работы	115
39	Промышленные печи и трубы	115
40	Озеленение. Защитные лесонасаждения. Многолетние плодовые насаждения	129
41	Скважины на нефть (включая морские условия)	108
42	Скважины на газ (включая морские условия)	108
43	Монтаж оборудования	90
44	Монтаж оборудования на атомных электростанциях	112
45	Электромонтажные работы: - на атомных электростанциях - на других объектах	115 95
46	Устройство сигнализации, централизации, блокировки и связи на железных дорогах	98



Продолжение таблицы Б.1

1	2	3
47	Устройство средств посадки самолетов и систем управления воздушным движением на аэродромах	95
48	Пусконаладочные работы	75
49	Другие строительные работы	100
Примечание – При капитальном ремонте жилых и общественных зданий накладные расходы следует применять с коэффициентом 0,9.		

**Таблица Б.2** Нормативы накладных расходов по основным видам строительства

Виды строительства	Размер накладных расходов (в процентах) от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов	Область применения
Промышленное	112	Объекты производственного назначения для всех отраслей народного хозяйства, кроме объектов энергетического и сельскохозяйственного строительства
Жилищно-гражданское	118	Объекты жилищно-гражданского назначения для всех отраслей, кроме крупнопанельного и объемно-блочного жилищного строительства
Крупнопанельное и объемно-блочное жилищное	180	Комплекс строительных работ по возведению крупнопанельных и объемно-блочных жилых домов, кроме работ по нулевому циклу, встроенным и пристроенным помещениям, прокладки внешних коммуникаций, благоустройства, монтажных, электромонтажных, слаботочных и внутренних санитарно-технических работ
Сельскохозяйственное	115	Объекты сельского хозяйства производственного назначения, за исключением водохозяйственного строительства
Транспортное	110	Объекты железнодорожного, морского, речного, автомобильного и воздушного транспорта
Водохозяйственное	106	Объекты мелиорации, включая сельхозводоснабжение
Энергетическое	114	ГЭС, ГРЭС, ТЭЦ и другие объекты
Прочие отрасли	105	
Кап.ремонт жилых и общественных зданий	95	

**Общепромышленные нормативы сметной прибыли**

**Таблица В.1** Нормативы сметной прибыли по видам строительных и монтажных работ

№ п/п	Виды строительных и монтажных работ	В процентах от фонда оплаты труда рабочих (строителей и механизаторов)
1	2	3
1	Земляные работы выполняемые: - механизированным способом - с применением средств гидромеханизации - культуртехнические работы	50 50 52
2	Горновскрышные работы	50
3	Буровзрывные работы	82
4	Скважины на воду	51
5	Свайные работы Закрепление грунтов. Опускные колодцы	80 60
6	Бетонные и железобетонные монолитные конструкции в строительстве: - промышленном - жилищно-гражданском	65 77
7	Бетонные и железобетонные сборные конструкции в строительстве: - промышленном - жилищно-гражданском (без КПД) - крупнопанельное домостроение	85 90 108
8	Конструкции из кирпича и блоков в зданиях: - промышленных - жилищно-гражданских - сельскохозяйственных	65 85 65
9	Металлические конструкции	85
10	Деревянные конструкции	63
11	Полы	75
12	Кровли	65
13	Защита строительных конструкций и оборудования от коррозии	70
14	Конструкции в сельском хозяйстве: - металлические - железобетонные - каркаснообшивные - строительство теплиц	85 70 62 75
15	Отделочные работы	55

1	2	3
16	Сантехнические работы – внутренние (трубопроводы, водопровод, канализация, отопление, газоснабжение, вентиляция и кондиционирование воздуха)	83
17	Электроосвещение зданий	60
18	Наружные сети водопровода, канализации, теплоснабжения, газопровода	89
19	Магистральные трубопроводы газонефтепродуктов	60
20	Теплоизоляционные работы	70
21	Автомобильные дороги	95
22	Железные дороги	65
23	Тоннели и метрополитены	60
24	Мосты и трубы	80
25	Аэродромы	85
26	Трамвайные пути	63
27	Линии электропередач	60
28	Сооружения связи, радиовещания и телевидения:	
	- прокладка и монтаж сетей связи	65
	- монтаж радиотелевизионного и электронного оборудования	65
	- прокладка и монтаж междугородних линий связи	70
29	Горнопроходческие (подземные горно-капитальные) работы:	
	- в угольной промышленности	50
	- в других отраслях	50
30	Земляные конструкции гидротехнических сооружений	50
31	Бетонные и железобетонные конструкции гидротехнических сооружений	65
32	Каменные конструкции гидротехнических сооружений	65
33	Металлические конструкции гидротехнических сооружений	85
34	Деревянные конструкции гидротехнических сооружений	60
35	Гидроизоляционные работы в гидротехнических сооружениях	65
36	Берегоукрепительные работы	70
37	Судовозные пути стапелей и слипов	65
38	Подводно-строительные (водолазные) работы	65
39	Промышленные печи и трубы	75
40	Озеленение. Защитные лесонасаждения. Многолетние плодовые насаждения.	90
41	Скважины на нефть (включая морские условия)	65
42	Скважины на газ (включая морские условия)	65
43	Монтаж оборудования	60
44	Монтаж оборудования на атомных электростанциях	60
45	Электромонтажные работы:	
	- на атомных электростанциях	68
	- на других объектах	85
46	Устройство сигнализации, централизации, блокировки и связи на железных дорогах	50
47	Устройство средств посадки самолетов и систем управления воздушным движением на аэродромах	55
48	Пусконаладочные работы	60

**Нормативы сметной прибыли по видам работ**

**Таблица Г.1** Нормативы сметной прибыли по видам ремонтно-строительных работ в процентах от фонда оплаты труда

№ п/п	Виды ремонтно-строительных работ	Рекомендуемый норматив сметной прибыли (% от фонда оплаты труда)	Расшифровка видов работ
1	2	3	4
1	Земляные работы, выполняемые: - механизированным способом	47	Разработка грунта механизированным способом в стесненных условиях
	- ручным способом	37	Разработка грунта вручную внутри здания, в т.ч. при подводке, усилении и смене фундаментов, понижении уровня пола, рытье ям, котлованов, траншей
2	Закрепление грунтов. Опускные колонны	50	-
3	Бетонные и железобетонные монолитные конструкции при ремонте жилищно-гражданских объектов	80	Ремонтные работы в т.ч. разработка и смена фундаментов, стен, перекрытий, балконов, лоджий, отмостки и т.п., усиление конструкций
4	Бетонные и железобетонные сборные конструкции при ремонте жилищно-гражданских объектов	85	Ремонтные работы в т.ч. разработка и смена фундаментов, стен, перекрытий, балконов, лоджий, отмостки и т.п., усиление конструкций
5	Конструкции из кирпича и блоков в зданиях: - жилищно-гражданских - сельскохозяйственных	70 80	Разборка и ремонт стен, перегородок, сводчатых перекрытий, кладка отдельных участков стен, заделка проемов и т.п.

Продолжение таблицы Г.1

1	2	3	4
6	Металлические конструкции	87	Разборка и замена балок перекрытий, металлоконструкций и лестничных пролетов, усиление стен стальными обоями, тяжами и т.п., усиление металлоконструкций конструктивных элементов зданий
7	Деревянные конструкции	60	Разборка, ремонт, замена деревянных конструкций стен и перегородок, лестниц, перекрытий, элементов крыш, ограждений, стульев на лежнях, цоколя и забирки, прогонов, ростверков и настила, антисептирование и огнезащита деревянных конструкций, ремонт и замена щитовых сборных конструкций и т.д.
8	Проемы дверные и оконные	75	Разборка, ремонт и смена дверных и оконных проемов, в т.ч. приборов
9	Кровли	75	Разборка, ремонт и замена покрытий крыш металлических, рулонных (толь, рубероид), наплавляемых материалов, асбоцементных и черепичных
10	Полы	70	Разборка, ремонт и смена: - оснований пола – деревянных (лаги, черный пол) и бетонных (бетонная подготовка, стяжка), а также гидроизоляционных и звукоизоляционных прокладки); - покрытия пола – дощатые, паркетные, ксилолитовые, бетонные, цементные, мозаичные, из керамических плиток, линолеумных, из листовых материалов, из плиток и мастик
11	Гидроизоляция фундаментов и подвалов	63	Работы по всем видам гидроизоляции
12	Внутренние отделочные работы	45	Разборка (отбивка), ремонт и смена внутренней отделки зданий: штукатурки, лепных изделий, облицовки, окраски поверхностей, оклейки обоями



Продолжение таблицы Г.1

1	2	3	4
13	Ремонт фасадов – ремонт швов, штукатурка с окраской	55	Ремонт и герметизация вновь стыков крупнопанельных жилых домов, ремонт и замена штукатурного (фактурного) слоя, облицовки плиткой, окраска фасадов зданий
14	Сантехнические работы – внутренние инженерные сети ЦО, г/ и х/водоснабжения, канализация, газоснабжение, вентиляции	77	Разборка, ремонт и устройство вновь (смена) внутридомовых сетей центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, газоснабжения, вентиляции и присоединенного к ним инженерного оборудования
15	Наружные сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения	75	Разборка, ремонт, устройство вновь (смена) трубопроводов и инженерного оборудования наружных сетей
16	Электроосвещение и электросиловое оборудование жилых и гражданских зданий	50	Разборка, ремонт, устройство вновь (смена) электрооборудования жилого здания: вводнораспределительный пункт, внутридомовые осветительные и силовые сети, лестничные щитки, коммунальное освещение и т.д.
17	Наружное освещение	80	Разборка, ремонт и устройство вновь (смена и реконструкция) оборудования и сетей наружного освещения
18	Теплоизоляционные работы	65	Разборка, ремонт и устройство вновь (смена) теплоизоляционными материалами, восстановление теплоизоляционных свойств конструктивных элементов и инженерных систем зданий
19	Слаботочные устройства (ремонт сетей связи, телефонизация, радиофикация)	47	Разборка, ремонт, устройство вновь (смена и реконструкция) сетей связи, телефонизации, радиофикации

20	Защита от коррозии	70	Защита от коррозии конструктивных элементов и инженерных систем зданий и сооружений
21	Ремонт асфальтобетонных покрытий дорожек, тротуаров, внутридворовых проездов и площадок	90	Разборка, ремонт и смена (замена) оснований и покрытий внутридворовых дорожек и тротуаров, внутридворовых проездов и площадок
22	Ремонт городских улиц и дорог	90	Разборка, ремонт и смена (замена) оснований и покрытий
23	Бетонные и плитные тротуары	85	Разборка, ремонт и смена (замена) оснований и покрытий из бетона и плиток тротуарных (бетонные, гранитные, мраморные и др. покрытия мощения)
24	Озеленение	60	Ремонт и смена (замена) зеленых насаждений – газонов, деревьев и кустарников, цветников, декоративное оформление территории и элементов благоустройства и т.п.
25	Монтаж специального инженерного оборудования (лифты, ПЗУ, АСПЗ и др.)	60	Демонтаж, ремонт, замена или реконструкция (модернизация) специального инженерного оборудования
26	Пусконаладочные работы, в т.ч. по лифтам	30	Все виды пусконаладочных работ
27	Разные работы	50	Прочие ремонтно-строительные работы, а также норматив на комплекс работ для инвесторских смет

## Перечень основных работ по текущему ремонту зданий и объектов

### Рекомендуемое

#### Фундаменты и стены подвальных помещений

- 1) Заделка и расшивка стыков, швов, трещин, восстановление местами облицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, цоколей.
- 2) Устранение местных деформаций путем перекладки и усиления стен.
- 3) Восстановление отдельных гидроизоляционных участков стен подвальных помещений.
- 4) Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд.
- 5) Усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное).
- 6) Смена отдельных участков ленточных, столбчатых фундаментов или ступьев под деревянными зданиями, зданий со стенами из прочих материалов.
- 7) Устройство (заделка) вентиляционных продухов, патрубков.
- 8) Ремонт прямков, входов в подвал.
- 9) Замена отдельных участков отмосток по периметру зданий.
- 10) Герметизация вводов в подвальные помещения и технические подполья.
- 11) Установка маяков на стенах для наблюдения за деформациями.

#### Стены

- 1) Заделка трещин, расшивка швов, восстановление облицовки и перекладка отдельных участков кирпичных стен площадью до 2 м<sup>2</sup>.
- 2) Герметизация стыков элементов полносборных зданий и заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей.
- 3) Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд.
- 4) Смена отдельных венцов, элементов каркаса, укрепление, утепление, конопатка пазов, смена участков обшивки деревянных стен.
- 5) Восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов.

- 6) Постановка на раствор отдельных выпавших камней.
- 7) Утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях.
- 8) Устранение сырости и продуваемости.
- 9) Прочистка и ремонт вентиляционных каналов и вытяжных устройств.

### **Перекрытия**

- 1) Временное крепление перекрытий.
- 2) Частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков межбалочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок) Восстановление засыпки и смазки. Антисептирование и противопожарная защита древесины.
- 3) Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий.
- 4) Заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях.
- 5) Утепление верхних полок стальных балок на чердаке и их окраска.
- 6) Дополнительное утепление чердачных перекрытий с добавлением засыпки.

### **Крыши**

- 1) Усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков прогонов, лежней, мауэрлатов и обрешетки.
- 2) Антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций.
- 3) Все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены перекрытия), включая узлы примыкания к конструкциям покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и прочие места проходов через кровлю, стояков, стоек и т.д.
- 4) Укрепление и замена водосточных труб и мелких покрытий архитектурных элементов по фасаду.
- 5) Частичная замена рулонного ковра.
- 6) Замена (восстановление) отдельных участков безрулонных кровель.

- 7) Укрепление, замена парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений крыш, устройств заземления, анкеров, радио- и телеантенн и др.
- 8) Устройство или восстановление защитно-отделочного слоя рулонных и безрулонных кровель.
- 9) Замена или ремонт выходов на крышу, слуховых окон и специальных люков.
- 10) Очистка кровли от снега и наледи.

#### **Оконные и дверные заполнения, светопрозрачные конструкции**

- 1) Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных, дверных витражных или витринных заполнений (деревянных, металлических и др.).
- 2) Постановка доводчиков, пружин, упоров и пр.
- 3) Смена оконных и дверных приборов.
- 4) Замена разбитых стекол, стеклоблоков.
- 5) Врезка форточек.

#### **Перегородки**

- 1) Укрепление, усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок.
- 2) Заделка трещин в плитных перегородках, перекладка отдельных участков.
- 3) Улучшение звукоизоляционных свойств перегородок (заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.).

#### **Лестницы, балконы, крыльца, зонты, козырьки над входами в подъезды, балконами верхних этажей**

- 1) Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.
- 2) Замена отдельных ступеней, проступей, подступенков.



- 3) Частичная замена и укрепление металлических перил, балконных решеток, экранов балконов и лоджий.
- 4) Частичная замена элементов деревянных лестниц.
- 5) Заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит.
- 6) Восстановление гидроизоляции полов и оцинкованных свесов балконных плит, заделка покрытий крылец, зонтов, замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью.
- 7) Восстановление или замена отдельных элементов крылец: восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и на балконы верхних этажей.
- 8) Частичная или полная замена поручней лестничных и балконных ограждений.
- 9) Ремонт входной группы (входной блок, тамбур) ежегодно.

### **Полы**

- 1) Замена отдельных участков покрытия полов.
- 2) Замена (устройство) гидроизоляции полов в отдельных санитарных узлах с полной сменой покрытия.
- 3) Заделка выбоин, трещин в цементных, бетонных, асфальтовых полах и основаниях под полы.
- 4) Сплачивание дощатых полов.

### **Печи и очаги**

- 1) Все виды работ по устранению неисправностей печей и кухонных очагов, перекладка их в отдельных квартирах.
- 2) Перекладка отдельных участков дымовых труб, патрубков, боровов.

### **Внутренняя отделка**

- 1) Восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами.
- 2) Восстановление облицовки стен керамической и другой плиткой отдельными местами.

- 3) Восстановление и укрепление лепных порезок и розеток, карнизов.
- 4) Все виды штукатурно-малярных работ во всех помещениях, кроме жилых, в которых они производятся нанимателем.

### **Наружная отделка**

- 1) Пескоструйная очистка, промывка, окраска фасадов.
- 2) Восстановление участков штукатурки и плиточной облицовки.
- 3) Укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей, восстановление лепных деталей.
- 4) Масляная окраска окон, дверей, ограждений балконов, парапетных решеток, водосточных труб, пергол, цоколя.
- 5) Восстановление домовых знаков и наименование улиц.

### **Центральное отопление**

- 1) Смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулирующей арматуры.
- 2) Установка (при необходимости) воздушных кранов.
- 3) Утепление труб, приборов, расширительных баков, вантузов.
- 4) Перекладка обмуровки котлов, дутьевых каналов, боровов дымовых труб (в котельной).
- 5) Смена отдельных секций у чугунных котлов, арматуры, контрольно-измерительных приборов, колосников.
- 6) Замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности.
- 7) Восстановление разрушенной тепловой изоляции.
- 8) Гидравлическое испытание и промывка системы.
- 9) Промывка отопительных приборов (по стояку) и в целом систем отопления.
- 10) Регулировка и наладка систем отопления.

## **Вентиляция**

- 1) Смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробок, шахт, камер воздухопроводов.
- 2) Замена вентиляторов, воздушных клапанов и другого оборудования.
- 3) Ремонт и замена дефлекторов, оголовков труб.
- 4) Ремонт и наладка систем автоматического пожаротушения, дымоудаления.

## **Водопровод и канализация, горячее водоснабжение (внутридомовые системы)**

- 1) Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий; восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров, прочистка дворовой канализации, дренажа.
- 2) Смена отдельных водоразборных кранов, смесителей, душей запорной арматуры.
- 3) Утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаках.
- 4) Замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц.
- 5) Замена внутренних пожарных кранов.
- 6) Ремонт и замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности.
- 7) Замена отдельных узлов или водонагревательных приборов для ванн, укрепление и замена дымоотводящих патрубков; очистка водонагревателей и змеевиков от накипи и отложений.
- 8) Прочистка дворовой канализации, дренажа.
- 9) Антикоррозийное покрытие, маркировка.
- 10) Ремонт или замена регулирующей арматуры.
- 11) Промывка систем водопровода, канализации.
- 12) Замена контрольно-измерительных приборов.

## Электротехнические и слаботочные устройства

- 1) Замена неисправных участков электрической сети здания, а также устройство новых.
- 2) Замена поврежденных участков внутриквартирной групповой линии питания стационарных электроплит.
- 3) Замена вышедших из строя выключателей, штепселей, розеток и др. (кроме жилых квартир).
- 4) Замена вышедших из строя светильников, а также оградительных огней и праздничной иллюминации.
- 5) Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов, электроплит.
- 6) Замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением зданий.
- 7) Замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок технических устройств.
- 8) Замена вышедших из строя конфорок, переключателей, нагревателей жарочного шкафа и других сменных элементов стационарных электроплит.
- 9) Замена вышедших из строя стационарных электроплит.
- 10) Замена приборов учета.
- 11) Замена или установка автоматических систем контроля за работой центрального отопления внутридомовых сетей связи и сигнализации, КИП и др.
- 12) Подключение технических устройств зданий к ОДС, РДС.
- 13) Ремонт устройств электрической защиты металлических труб внутренних систем центрального отопления и водоснабжения от коррозии.
- 14) Ремонт или устройство сетей радио, телефонизация и установка телеантенн коллективного пользования жилых зданий.
- 15) Восстановление цепей заземления.

16) Замена вышедших из строя датчиков пожарной и охранной сигнализации.

### **Внешнее благоустройство**

- 1) Восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек и площадок.
- 2) Ремонт, укрепление, замена отдельных участков ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, дворовых уборных, мусорных ящиков, площадок и навесов для контейнеро-мусоросборников и т. д.
- 3) Оборудование площадок для выгула животных.

### **Прочие работы**

- 1) Укрепление и устройство металлических решеток, ограждающих окна подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.
- 2) Восстановление и устройство новых переходов на чердаке через трубы центрального отопления, вентиляционные короба и др.
- 3) Укрепление и установка домовых знаков, флагодержателей.
- 4) Устройство и ремонт замочно-переговорных устройств.
- 5) Замена или укрепление затворов мусоропроводов, установка приспособлений для прочистки стволов.
- 6) Наладка всех видов внутридомового оборудования.
- 7) Устройство и ремонт газовых плит.
- 8) Устройство и ремонт скамеек на территории микрорайонов.



## ПРИЛОЖЕНИЕ Е

### Перечень дополнительных работ, производимых при капитальном ремонте здания и объектов

#### *Рекомендуемое*

- 1) Обследование зданий (включая сплошное обследование жилищного фонда) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).
- 2) Перепланировка квартир, не вызывающая изменение основных технико-экономических показателей зданий: увеличение количества и качества услуг; оборудование в квартирах, кухонь и санитарных узлов; расширения жилой площади за счет подсобных помещений: улучшение изоляции жилых помещений; ликвидация темных кухонь и входов и квартиры через кухни с устройством при необходимости встроенных или пристроенных помещений для лестничных клеток, санитарных узлов или кухонь, а также балконов, лоджий и эркеров; замена печного отопления центральным с устройством котельных, теплопроводов и тепловых пунктов; переоборудование печей для сжигания в них газа или угля; оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 мм; устройство газоходов, водоподкачек, бойлерных; установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов; устройство лифтов, мусоропроводов, систем пневматической мусороудаления в домах с отметкой лестничной площадки верхнего этажа 14 м и выше; перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение; устройство теле- и радиоантенн коллективного пользования подключение к телефонной и радиотрансляционной сетям; установка домофонов электрических замков; устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления; автоматизация и диспетчеризация отопительных котельных, тепловых сетей, тепловых пунктов и инженерного оборудования жилых домов; благоустройство дворовых

территорий (замошение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, дровяных сараев); оборудование детских, спортивных (кроме стадионов) и хозяйственно бытовых площадок; разборка аварийных домов: изменение конструкции крыш; оборудование чердачных помещений жилых и нежилых зданий под эксплуатируемые.

- 3) Замена существующего и установка нового технологического оборудования в зданиях коммунального и социально-культурного назначения.
- 4) Утепление и шумозащита зданий.
- 5) Замена изношенных элементов внутриквартирных инженерных сетей.
- 6) Ремонт встроенных помещений в зданиях.
- 7) Экспертиза проекта сметной документации.
- 8) Авторский надзор проектных организаций.
- 9) Технический надзор.
- 10) Проведение ремонтно-реставрационных работ памятников, находящихся под охраной государства.

## ПРИЛОЖЕНИЕ Ж

### Положения по определению размера отдельных видов затрат, учитываемых в сводном сметном расчете строительства

**Таблица Ж.1** Перечень основных видов работ и затрат, включаемых в сводный сметный расчет стоимости строительства

№ п/п	Наименование работ и затрат	Порядок определения и обоснования стоимости прочих работ и затрат в текущем уровне цен (ссылки на законодательные и нормативные документы)	№ граф СС РОС
1	2	3	4
<b>Глава 1 Подготовка территории строительства</b>			
1	Оформление земельного участка и разбивочные работы		
1.1	Затраты по отводу земельного участка, выдаче архитектурно-планировочного задания и выделению красных линий застройки	Определяются на основе расчета Составляют 0,1% от итога гл. 2 по строительно-монтажным работам	7, 8
1.2	Затраты по разбивке основных осей зданий и сооружений, переносу их в натуру и закреплению пунктами и знаками	Определяются на основе сборников и справочников базовых цен на изыскательские работы для строительства и индексов цен изменения стоимости, устанавливаемых Госстроем России	7, 8
1.3	Плата за землю при изъятии (выкупе) земельного участка, а также выплата земельного налога (аренды) в период строительства	Определяется в соответствии с Законом РФ «О плате за землю» от 11.10.91 № 1738-1, Земельным кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ от 15.03.97 №319 «О порядке определения нормативной цены земли» (п. 8 прил. 8)	7, 8
1.4	Затраты, связанные с получением заказчиком и проектной организацией исходных данных, технических условий на проектирование и проведение необходимых согласований по проектным решениям	Определяются на основе расчетов и цен на эти услуги (кроме услуг, оказываемых органами местного самоуправления и др., находящимися на бюджетном финансировании), а также согласно письму Минстроя России от 14.11.96 № БЕ-19-30/12	7, 8

1	2	3	4
2	<b>Освоение территории строительства</b>		
2.1	Затраты, связанные с компенсацией за сносимые строения и садово-огородные насаждения, посев, вспашку и др. сельскохозяйственные работы, возмещением убытков и потерь, по переносу зданий и сооружений	Определяются на основе расчетов исходя из положений, приведенных в постановлениях Правительства РФ от 28.01.93 №77 и от 27.11.95 №1176	4, 7, 8
2.2	Затраты, связанные с неблагоприятными гидрогеологическими условиями территории строительства и необходимостью устройства объездов для городского транспорта	Определяются сметными расчетами на основании ПОС	4, 5, 7, 8
2.3	Затраты, связанные с оплатой услуг эксплуатационных и коммунальных организаций	Определяются в соответствии с Письмом Минстроя России от 13.02.96 №БЕ 19-4/9 Составляют 0,1% от итога гл. 2 по строительно-монтажным работам	7, 8
<b>Глава 9 Прочие работы и затраты</b>			
9.1	Дополнительные затраты при производстве строительно-монтажных (ремонтно-строительных) работ в зимнее время	Определяются от стоимости строительно-монтажных работ по итогу глав 1 – 8 на основе ГСН 81-05-02-2001 или от стоимости ремонтно-строительных работ по итогу глав 1 – 6 согласно ГСНр 81-05-02-2001	4, 5, 8
9.2	Затраты на содержание действующих постоянных автомобильных дорог и восстановление их после окончания строительства	Определяются локальным сметным расчетом на основе ПОС в соответствии с проектными объемами работ по расценкам сборника ТЕР-2001-27 «Автомобильные дороги»	4, 8
9.3	Затраты по перевозке автомобильным транспортом работников строительных и монтажных организаций или компенсация расходов по организации специальных маршрутов городского пассажирского транспорта	Определяются расчетами на основе ПОС с учетом обосновывающих данных транспортных предприятий	7, 8

1	2	3	4
9.4	Затраты, связанные с осуществлением работ вахтовым методом (за исключением вахтовой надбавки к зарплате)	Определяется расчетами на основе ПОС	7, 8
9.5	Затраты, связанные с использованием военно-строительных частей, студенческих отрядов и других контингентов (организованный набор рабочих)	То же	7, 8
9.6	Затраты, связанные с командированием рабочих для выполнения строительных, монтажных и специальных строительных работ	Определяются расчетами на основании ПОС, исходя из Постановления РФ от 26.02.92 № 122 «О нормах возмещения командировочных расходов» и письма Минфина России от 27.07.92 № 61 с последующими дополнениями и изменениями	7, 8
9.7	Затраты, связанные с премированием за ввод в действие построенных объектов	Определяются от стоимости строительно-монтажных работ по итогу глав 1 – 8 по письму Минтруда России от 15.03.93 № 463-РБ/7-13/32	7, 8
9.8	Затраты, связанные с отчислениями в фонд научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ (НИОКР)	Принимаются в размере 1,5% себестоимости строительной продукции	7, 8
9.9	Затраты, связанные с оплатой услуг региональных центров по ценообразованию в строительстве (РЦЦС)	Принимаются в размере 0,01% стоимости строительно-монтажных работ по главам 1 – 9 в соответствии с постановлением Госстроя России от 26.12.96 № 18-92	7, 8
9.10	Средства на покрытие затрат строительных организаций по платежам (страховым взносам) на добровольное страхование, в том числе строительных рисков	Принимаются в размере до 1% от стоимости строительно-монтажных работ согласно письмам Минстроя России от 10.12.96 № ВБ-20-409/12 и от 10.03.98 № ВБ-20-82/12	7, 8
9.11	Средства на разработку новой сметно-нормативной базы системы ценообразования в строительстве	Принимаются в размере до 0,5% от стоимости строительно-монтажных работ по главам 1 – 8 согласно письму Госстроя России от 15.04.98 № БЕ-19-10/12 во исполнение Постановления Госстроя России от 11.02.98 № 18-15	7, 8



Продолжение таблицы Ж.1

1	2	3	4
9.12	Затраты на сопровождение государственных инвестиционных программ (оказание инжиниринговых услуг)	Принимаются в размере до 0,15 % стоимости строительных работ по итогу глав 1 – 8 согласно постановлению Госстроя России от 03.06.93 № 18-19	7, 8
9.13	Затраты, связанные с обеспечением пожарной безопасности	Принимаются в размере 0,5% общей стоимости работ в соответствии с письмом Минстроя России № НЗ – 4664/10 от 31.12.99	7, 8
<b>Глава 10 Содержание дирекции (технического надзора) строящегося предприятия</b>			
10.1	Содержание дирекции (технического надзора) строящегося предприятия	Определяется по нормативам, утвержденным постановлением Минстроя России от 17.02.99 №7 в размере от 0,8 до 1,2% от сметной стоимости строительно-монтажных работ	7, 8
<b>Глава 12 Проектные и изыскательские работы, авторский надзор</b>			
12.1	Проектные работы	Стоимость определяется расчетами на основе сборников базовых цен на проектные работы с применением индексов изменения стоимости, устанавливаемых Госстроем России	7, 8
12.2	Изыскательские работы	Стоимость определяется расчетами на основе сборника и справочников базовых цен на изыскательские работы для строительства и индексов изменения стоимости, устанавливаемых Госстроем России	7, 8
12.3	Авторский надзор	Стоимость определяется расчетом	7, 8
12.4	Экспертиза проектов	Стоимость определяется по нормативам, утвержденным постановлением Госстроя России от 18.08.97 № 18-44, от стоимости проектных и изыскательских работ	7, 8
12.5	Разработка и экспертиза тендерной документации	Стоимость определяется расчетами по согласованию с заказчиком	7, 8
<b>За итогом вышеперечисленных глав</b>			
1	Возвратные суммы	Определяются расчетами, учитывающими реализацию материалов и деталей, полученных от разборки временных зданий и сооружений, сносимых и переносимых зданий и сооружений, разбираемых конструкций и т.п. или в соответствии с МДС 81-1,99 (п. 3.5.10.1)	7, 8
2	Затраты, связанные с уплатой налога на добавленную стоимость (НДС)	Принимаются в соответствии с Законом Российской Федерации от 16.12.91 № 1992-1 с последующими изменениями и дополнениями к нему	4 – 8



**Протокол согласования договорной цены**

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

Подрядчик \_\_\_\_\_  
(наименование организации)

Составлена на основе \_\_\_\_\_  
(ссылка на сметную или иную документацию)

и является приложением к договору подряда от \_\_\_\_\_ 200\_ г. № \_\_\_\_\_  
на \_\_\_\_\_  
(наименование строительной продукции и стройки)

**ПРОТОКОЛ СОГЛАСОВАНИЯ (ВЕДОМОСТЬ)  
ДОГОВОРНОЙ ЦЕНЫ**

на \_\_\_\_\_  
(наименование строительной продукции)

тыс. руб.

№ п/п	Номера сметных расчетов (смет) или иных документов	Наименование объектов, работ и затрат	Стоимость, включаемая в договорную цену				Всего договорная цена на строительную продукцию
			Подрядных работ, в том числе			других затрат и работ по договору	
			строительных	монтажных	прочих затрат		
1	2	3	4	5	6	7	8

Руководитель предприятия  
(организации) заказчика

Руководитель подрядной  
строительно-монтажной организации

\_\_\_\_\_  
(подпись, инициалы, фамилия)

\_\_\_\_\_  
(подпись, инициалы, фамилия)

## СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий (МДС 13-1.99) / Госстрой России. – М.: Госстрой РФ. – 2000. – 63 с.
2. Методические рекомендации по определению размера средств на оплату труда в договорных ценах и сметах на строительство и оплате труда работников строительного-монтажных и ремонтно-строительных организаций. (МДС 83-1.99) / Госстрой России. – М.: Госстрой РФ. – 2000. – 52 с.
3. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов: (Вторая редакция) / Министерство экономики РФ, ГК РФ по строительству, архитектуре и жилищной политике. – М.: ОАО «НПО «Изд-во «Экономика», 2000. – 492 с.
4. Методические рекомендации по формированию и использованию укрупненных показателей базисной стоимости (УПБС) строительства зданий и сооружений производственного назначения (Письмо Госстроя России от 29.12.93 № 12-347).
5. Методическое пособие по определению сметной стоимости капитального ремонта жилых домов, объектов коммунального и социально-культурного назначения. – М.: Госстрой РФ. – 1998. – 97 с.
6. Методические указания по определению величины накладных расходов в строительстве (МДС 81-4.99) / Госстрой России. – М.: Госстрой РФ. – 2000. – 35 с.
7. Методические указания по определению величины сметной прибыли в строительстве. (МДС 81-25.01) / Госстрой России. – М.: Госстрой РФ. – 2001. – 15 с.
8. Методические указания по определению стоимости строительной продукции на территории РФ (МДС 81-1.99) / Госстрой России. – М.: Госстрой РФ. – 2000. – 89 с.

9. Методические указания по разработке сборников (каталогов) сметных цен на материалы, изделия и конструкции и сборников сметных цен на перевозку грузов для строительства и капитального ремонта зданий и сооружений. (МДС 81-2.99) / Госстрой России. – М.: Госстрой РФ. – 2000. – 43 с.

10. Методические указания по разработке сметных норм и расценок на эксплуатацию строительных машин и автотранспортных средств. (МДС 81-3.99) / Госстрой России. – М.: Госстрой РФ. – 2000. – 52 с.

11. Общие указания по применению справочников базовых цен на проектные работы для строительства // Стройинформ – 2003, февраль. – №2. – С. 140 – 144.

12. Об оплате услуг коммунальных и эксплуатационных служб по объектам жилищного и культурно-бытового назначения (Письмо Минстроя России от 14.11.96 № БЕ-19-30/12).

13. О налоге на пользователей автомобильных дорог (Письмо Министерства Российской Федерации по налогам и сборам от 22.01.2001 № ВГ-6-03/52 // Экономика и жизнь. – 2001. – №7. – С. 23.

14. О затратах на службу заказчика-застройщика (Письмо Минстроя России от 17.07.96 № ВБ-29/12-139).

15. О затратах на создание страховых фондов (резервов) (Письмо Минстроя России от 16.04.96 № ВБ-29/12-131).

16. О нормативах сметной прибыли по видам ремонтно-строительных работ (Письмо координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 28.02.2003 №КЦ/П45) // Консультации и разъяснения по практическим вопросам сметного ценообразования в строительстве. – 2003, выпуск 1. – С. 26 – 28.

17. Постановление Госстроя России «О мерах по завершению перехода на новую сметно-нормативную базу ценообразования в строительстве» от 8.04.2002 г. №16.