Приложение №1

**Рекомендации к формированию стоимости работ по ремонту зданий и сооружений, для подрядных организаций, участвующих в конкурсных процедурах.**

Оглавление

[1. Исходные данные для определения стоимости работ по ремонту ЗиС (далее - РЗиС) 1](#_Toc380746369)

[2. Порядок составления смет и основные положения существующей сметно-нормативной базы 2](#_Toc380746370)

[3. Определение стоимости работ по калькуляции 6](#_Toc380746371)

[4. Порядок начисления накладных расходов и сметной прибыли в локальных сметных расчётах при применении ремонтно-строительной СНБ 7](#_Toc380746372)

[5. Определение стоимости материальных ресурсов 7](#_Toc380746373)

[6. Определение уровня лимитированных и прочих затрат при применении ремонтно-строительной СНБ 9](#_Toc380746374)

[7. Практические рекомендации по определению стоимости работ на ремонт ЗиС 12](#_Toc380746375)

[8. Требования к оформлению сметной документации 12](#_Toc380746376)

# Исходные данные для определения стоимости работ по ремонту ЗиС (далее - РЗиС)

* 1. Сметная документация на ремонт ЗиС составляется на основе исходных данных определённых ответственными подразделениями станций, в составе конкурсной документации.
  2. Сметная документация составляется отдельно по каждому зданию и сооружению на основании проведенных обмеров в натуре и должны содержать в своем составе ссылку на помещения (этажа, пролёта, цеха и др.).
  3. Правила исчисления объёмов работ, в случае, если отдельные объёмы работ (в составе основных объёмов) не включены в исходные данные, изложены в нормативно-технической документации (НТД) и в Технических частях сборников Государственных элементных сметных норм на ремонтные, строительные и монтажные работы (ГЭСНр-2001, ГЭСН-2001, ГЭСНм-2001), Федеральные единичные расценки на ремонтные работы (ФЕРр-2001), Территориальные единичные расценки на ремонтные работы (ТЕРр-2001), Федеральные единичные расценки (ФЕР-2001), Территориальные единичные расценки (ТЕР-2001), Федеральные единичные расценки на монтажные работы (ФЕРм-2001), Территориальные единичные расценки на монтажные работы (ТЕРм-2001).

# Порядок составления смет и основные положения существующей сметно-нормативной базы

* 1. При определении стоимости мероприятий по РЗиС приоритетным методом составления сметных расчётов является базисно-индексный метод.
  2. При определении стоимости работ по ремонту Зданий на основе актуальной сметно-нормативной базы Министерства, Ведомства РФ по ценообразованию и сметному нормированию на текущий период (Минрегиона (Госстроя) России, Минстроя России и т.п.) (далее – ремонтно-строительной СНБ) необходимо применять следующие сборники в порядке их приоритетности, в случае отсутствия прямых расценок в указанной более приоритетной СНБ и в соответствии с видами работ:
* ТЕРр (ФЕРр) № 51-69;
* ТЕР (ФЕР) № 46;
* ТЕР (ФЕР);
* ТЕРм (ФЕРм);
* ТЕРп (ФЕРп);
* Справочник инженера-сметчика «Нормы и расценки на новые технологии в строительстве» под редакцией Горячкина П.В. (в исключительных случаях, при отсутствии сметных нормативов в базе Минрегиона России).
  1. Согласно приложениям 54 - 58 к СО 34.04.181-2003 к Сооружениям производственного назначения относятся:
* тепловые сети;
* дымовые трубы, газоходы и градирни;
* золошлакопроводы;
* резервуары.
  1. Сметы на ремонт Сооружений составляются в соответствии со следующей приоритетностью:
     1. На основе «Базовых цен на работы по ремонту энергетического оборудования, адекватных условиям функционирования конкурентного рынка услуг по ремонту и техперевооружению» (далее - БЦ РЭО) и Дополнений к ним, в частности:
* ремонт тепловых сетей по части 19 БЦ РЭО;
* ремонт дымовых труб, газоходов и градирен по части 21 БЦ РЭО;
* ремонт золошлакопроводов по части 20 БЦ РЭО;
* ремонт антикоррозийного покрытия по части 13 БЦ РЭО.
  1. В случае отсутствия расценок в вышеперечисленных СНБ следует руководствоваться следующей приоритетностью применения сборников и методов расчета сметной стоимости:
* Ремонтно-строительная база;
* Калькуляции;
* «Прейскуранты ОРГРЭС»;
* Другие ведомственные сборники, например, ВУЕР, ВЕПР, ВСН.
  1. Индексы пересчета базовой стоимости в текущую стоимость к ремонтно-строительной базе применяются на основании текущих данных периодических официальных изданий Министерств и Ведомств РФ по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве.
  2. Индексы пересчёта базовой стоимости в текущую, к ценам сборников БЦ РЭО, Прейскурантов и иных Ведомственных сборников (ОРГРЭС, ВУЕР, ВЕПР и т.п.) согласовываются индивидуально, уровень которых должен быть не выше уровня, регламентируемого Заказчиком на год реализации мероприятия, в рамках лимита мероприятия.
  3. В ФЕРр (ТЕРр) учтены затраты по вертикальному и горизонтальному внутрипостроечному перемещению материалов от приобъектного склада к месту укладки в дело, включая разгрузку на приобъектном складе, а также затраты по горизонтальному и вертикальному (опусканию через окно в лотках), перемещению мусора и материалов от разборки в ЗиС (на расстояние до 80 м) до места их складирования, в пределах строительной площадки объекта на расстояние до 50 м от ЗиС. Вертикальный транспорт материалов, изделий и конструкций, а также мусора, полученного при разборке и ремонте конструкций учтен для зданий высотой до 15 м.
  4. Выполняемые при РЗиС работы, аналогичные технологическим процессам в новом строительстве и не учтенные ГЭСНр-2001 (ФЕРр (ТЕРр)-2001), следует нормировать по соответствующим сборникам ГЭСН-2001 на строительные и специальные строительные работы (кроме норм сборника ГЭСН (ФЕР, ТЕР) № 46 «Работы при реконструкции зданий и сооружений») с применением коэффициентов 1,15 к нормам затрат труда и 1,25 к нормам времени эксплуатации строительных машин (в том числе к оплате труда машинистов):
* указанные коэффициенты допускается применять совместно с коэффициентами, приведенными в приложении № 1 МДС 81-35.2004 и Общих указаниях по применению ФЕР (ТЕР)-2001;
* указанные коэффициенты не применяются при определении стоимости работ по капитальному ремонту наружных инженерных сетей, улиц и дорог общегородского, районного и местного назначения, мостов и путепроводов, а также работ по монтажу и пусконаладке оборудования в ремонтируемых ЗиС и при определении затрат на демонтаж (разборку) отдельных конструктивных элементов (конструкций) ЗиС;
* необходимо учитывать актуальные разъяснения Министерств и Ведомств РФ по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве в целях корректного применения указанных коэффициентов.
  1. Необходимо учитывать применение коэффициентов, приведённых в технических частях сборников на строительные работы, учитывающих влияние стеснённых условий производства работ при определении стоимости работ на ремонт ЗиС.
  2. ФЕР (ТЕР)-2001 учитывают полный комплекс затрат на выполнение строительных работ в нормальных (стандартных) условиях, при положительной температуре и не осложненных внешними факторами.
  3. При производстве работ в особых условиях: стесненности, загазованности, вблизи действующего оборудования, в охранной зоне действующих воздушных ЛЭП и т.д., в районах со специфическими факторами (высокогорье и др.), предусмотренных проектом, а также в других более сложных производственных условиях по сравнению с учтенными в сборниках ГЭСНр, ГЭСН, следует руководствоваться положениями, изложенными в разделе 3 МДС 81-38.2004. Если усложняющие факторы учтены элементными сметными нормами и единичными расценками, коэффициенты, приведенные в приложении, не применяются.
  4. Затраты по смене, устройству, разборке конструкций, не предусмотренных в ФЕРр (ТЕРр), но встречающихся при производстве ремонтно-строительных работ, определяются в следующем порядке:
* разборка конструкций - по сборнику ФЕР (ТЕР) на строительные работы № 46 «Работы при реконструкции зданий и сооружений»;
* устройство новых конструкций - по соответствующим расценкам сборников ФЕР (ТЕР) на строительные работы.
  1. В случае отсутствия в сборникенеобходимых расценок на разборку конструкций затраты на данные работы следует учитывать в сметной документации по соответствующим единичным расценкам сборников ФЕР (ТЕР) на монтаж (устройство) конструкций без учета стоимости материальных ресурсов. При этом к затратам и оплате труда рабочих-строителей, к затратам на эксплуатацию строительных машин и автотранспортных средств, следует применять следующие **коэффициенты**:
* при разборке сборных бетонных и железобетонных конструкций - **0,8**;
* при разборке сборных деревянных конструкций - **0,8**;
* то же, внутренних санитарно-технических устройств (водопровода, газопровода, канализации, водостоков, отопления, вентиляции) - **0,4**;
* то же, наружных сетей водопровода, канализации, тепло- и газоснабжения - **0,6**;
* то же, металлических конструкций - **0,7**;
* при разборке тепловой изоляции – **0,4**.
  1. По работам, в технологии производства которых предусмотрена сварка металлоконструкций, металлопроката, стальных труб, листового металла, закладных деталей и др. металлоизделий, элементные сметные нормы и единичные расценки разработаны из условия применения углеродистой стали.
  2. Сборник № 38 «Изготовление технологических конструкций в условиях производственных баз» ТЕРм-2001 (ФЕРм-2001) используется в следующих случаях:
* для изготовления металлических конструкций технологического назначения, но не участвующих в технологических процессах, т.к. указанный сборник предусматривает изготовление технологических металлических конструкций, а не строительных (стоимость строительных конструкций определяется по II части ТССЦ и ФССЦ - территориального или федерального сборников сметных цен на материалы);
* для изготовления строительных конструкций, в исключительных случаях, с условием обоснования техническим заданием, чертежами, проектом производства работ с обязательным указанием места производства (производственная площадка, производственная база), в противном случае, стоимость строительных конструкций определяется по II части ТССЦ и ФССЦ территориального или федерального сборников сметных цен на материалы;
* для изготовления любых технологических металлических конструкций основанием является техническое задание, чертежи, проект производства работ с обязательным указанием места производства (производственная площадка, производственная база), при сдаче готовых металлических конструкций предъявляются сертификаты на материальные ресурсы, акты на все необходимые виды контроля для конкретной технологической металлоконструкции.
  1. Объемы по устройству лесов принимаются только на высоту сверх учтенной расценками (например: если ремонтные работы выполняются на высоте 6 м, а в технической части указано, что расценками учтено выполнение работ на высоте до 3-х метров включительно, то устройство лесов принимается только на высоту 3 м).
  2. При одновременном выполнении однотипных работ (например: шпатлевка, затем окраска и т.д.) затраты на устройство лесов учитываются в составе сметной документации однократно.
  3. Не допускается включение объемов работ на содержание и разборку временных (не титульных) сооружений, приспособлений и устройств (например, защитных ограждений), учтенных нормами Накладных расходов, в соответствии с п.2 раздела III МДС 81-33.2004 .
  4. Стоимость конструкций демонтированных для последующей установки не включается в сметную документацию.
  5. В случае применения расценок из сборников на строительные работы ГЭСН, (ТЕР; ФЕР), уборка мусора может учитываться дополнительно. В случае применения расценок из сборников на ремонтные работы ГЭСНр, ТЕРр (ФЕРр), уборка мусора, в процессе производства работ, дополнительно не учитывается, так как учтена в расценках указанных сборников. Затраты на очистку помещений от мусора при применении расценок из сборников ГЭСНр, (ТЕРр; ФЕРр) включаются в сметную документацию однократно в случае наличия мусора в помещении до начала работ.
  6. Затраты на погрузку мусора и вывоз его на свалку подлежат включению в сметную документацию. Затраты на содержание свалки (талоны) входят в главу 9 Сводного сметного расчета «Прочие работы и затраты» и оплачиваются подрядчику по счету при предоставлении обосновывающих документов. Данные затраты не включаются в сметные расчеты и в акты выполненных работ, а обосновываются соответствующими расчетами, которые являются приложениями к договорам. Объемный вес мусора должен быть определен в соответствии с п. 4.10 МДС 81-38.2004.
  7. В случае выявления в процессе производства ремонтно-строительных и специальных работ дополнительных объемов, не учтенных исходными данными и сметой, подрядная организация с участием представителей заказчика составляет акт с указанием дополнительных работ и обоснованием необходимости их выполнения. На основании этого акта осуществляется корректировка сметной стоимости объекта.
  8. В случае возникновения по результатам дефектации дополнительных работ к основному договору подряда, индекс пересчета на дополнительные работы не должен превышать индекс в сметных расчетах на основные работы по договору.

# Определение стоимости работ по калькуляции

* 1. В случае отсутствия в ремонтно-строительной СНБ отдельных работ по ремонту ЗиС, а также в случае несоответствия фактического состава работ составу, предусмотренному расценкой, допускается определять стоимость по калькуляциям.
  2. Калькуляции по работам, не включённым в БЦ РЭО, относящихся к ремонту Сооружений, составляются в том случае, если их невозможно расценить по прямым расценкам ремонтно-строительной СНБ. Порядок составления Калькуляций аналогичен порядку, приведённому в п. 3.3.
  3. Порядок составления калькуляций для работ, не включённых в СНБ на ремонтно-строительные работы, осуществляется в следующем порядке:
* определение средств на оплату труда в соответствии с показателями часовой оплаты труда рабочих-строителей в зависимости от среднего разряда работ при 6-ти разрядной тарифной сетке, машинистов, специалистов, приведенных в сборниках ТС;
* определение накладных расходов и Сметной прибыли в соответствии с МДС 81-33-2004, но с учетом того вида основных работ в сметном расчете, на которые отсутствуют расценки в ремонтно-строительной СНБ;
* определение стоимости эксплуатации машин и механизмов в соответствии с МДС 81-3.99 и со сборниками ФЦЭМ (СЦЭМ) ремонтно-строительной СНБ;
* определение стоимости материально-технических ресурсов (далее - МТР) в соответствии с разделом 5 Рекомендаций;
* определение дополнительных затрат, не включённых в СНБ (командировочные и т.п.), в случае необходимости, по согласованию с Заказчиком.
  1. Для определения норм времени, при составлении калькуляций, допускается применение расценок сборников ЕРЕР-84 на строительные конструкции и работы и сборников ВРЭР-87 на ремонтно-строительные работы, а также ЕНиР, ВНиР и т.п.
  2. В случае отсутствия норм в каких-либо нормативных документах и справочниках, обоснование трудозатрат возможно на основе действующих технологических карт, норм времени, утверждённых и применяемых в Объектах управления. Для формирования технологических карт и технологических процессов при выполнении работ, отсутствующих в СНБ и иных нормативных документах, необходимо осуществлять нормирование и фотографию рабочего времени. Документами, обосновывающими затраты труда, также могут являться согласованные Заказчиком табели рабочего времени, наряды на производство работ, журналы производства работ и иная соответствующая документация, обосновывающая трудозатраты Подрядчика.
  3. На цены, определённые по калькуляциям, не распространяются «Общие положения» сборников ФЕРр-2001, ТЕРр-2001, ФЕР-2001, ТЕР-2001 и частей БЦ РЭО.

# Порядок начисления накладных расходов и сметной прибыли в локальных сметных расчётах при применении ремонтно-строительной СНБ

* 1. При определении накладных расходов и сметной прибыли в локальных сметах следует руководствоваться МДС 81-33.2004 (с изм. 2004), МДС 81-34.2004 и МДС 81.25-2001 (с изм. 2004) с актуальными изменениями на текущий период.
  2. Сохраняет свое действие порядок, установленный в [примечании к прил. 1](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=74942;fld=134;dst=100086) и [2](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=74942;fld=134;dst=100089) письма Росстроя от 18.11.2004 № АП-5536/06 о применении коэффициента 0,9 к нормативам сметной прибыли по видам строительно-монтажных и ремонтно-строительных работ при упрощённой системе налогообложения.
  3. Необходимо учитывать письма Министерства, Ведомства РФ по ценообразованию на текущий период (Минрегиона России, Госстроя, Минстроя России и т.п.), вносящие изменения в порядок начисления накладных расходов, сметной прибыли и коэффициентов к ним.
  4. Расходы на обязательные страховые взносы во внебюджетные фонды и средства на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний включены в норматив накладных расходов в составе раздела «расходы на обслуживание работников строительства».
  5. Дополнительное включение в сметы затрат на износ и расходы, связанные с ремонтом, содержанием и разборкой временных (не титульных) сооружений, приспособлений и устройств, к которым относятся: леса и подмости, не предусмотренные в сметных нормах на ремонтно-строительные работы или в нормативах на монтаж оборудования, наружные подвесные люльки, заборы и ограждения, необходимые для производства работ, возможно только при непосредственном указании на это в технических частях и общих положениях к нормативным сборникам (ГЭСН, ГЭСНр, ТЕР, ТЕРр, ФЕР, ФЕРр, ТЕРм, ФЕРм и т.д.) и в соответствии с ППР.
     1. Указанные в п. 4.5. затраты учтены нормами Накладных расходов (МДС   
        81-33.2001, раздел III «Расходы на организацию работ на строительных площадках», п. 2).

# Определение стоимости материальных ресурсов

* 1. Материально-технические ресурсы (далее МТР), используемые при производстве работ по ремонту ЗиС, отражаются в сметной документации, составленной по частям БЦ РЭО отдельными разделами:
* МТР Подрядчика;
* МТР Заказчика.
  1. Стоимость МТР в сметной документации определяется:
* в базисном уровне цен - по федеральным, территориальным (региональным) и отраслевым сборникам (каталогам) сметных цен на материалы, изделия и конструкции;
* в текущем уровне цен – на основе фактической стоимости материалов, изделий и конструкций, только в случае отсутствия таковых в сметно-нормативной базе.
  1. Необходимо руководствоваться следующей приоритетностью при определении стоимости МТР для мероприятий по ремонту ЗиС:
     1. При определении стоимости МТР к работам, стоимость которых определена на основании БЦ РЭО может определяться:
* на основе договорных цен с производителями и цен, приведенных в прайс-листах, с учетом транспортно-заготовительных расходов;
* на основе справочников сметных цен на материалы (СЦМ, ССЦ);
* на основе Федеральных сметных цен на материалы (ФССЦ).
  + 1. При определении стоимости МТР к работам, стоимость которых определена на основании ремонтно-строительной СНБ :
* на основе справочников Территориальных сметных цен на материалы (СЦМ, ССЦ);
* на основе Федеральных сметных цен на материалы (ФССЦ);
* на основе Сборника средних сметных цен на строительные ресурсы «сметные цены в строительстве» (СССЦ);
* на основе договорных цен с производителями и цен, приведённых в прайс-листах, с учетом транспортно-заготовительских и складских расходов.
  1. При выборе любого из вышеназванных методов определения стоимости МТР необходимо проводить их анализ, для учёта в сметных расчётах наиболее оптимальной стоимости, и соответствующей наименованию и типу используемого материального ресурса.
  2. При учёте МТР в текущем уровне цен в сметной документации необходимо указывать источник приобретения МТР – наименование Поставщика, дату составления прайс-листа, контактную информацию Поставщика. Приложением к сметному расчёту должны являться копии прайс-листов или счетов Поставщика.
  3. Уровень ТЗСР для материалов, запасных частей и оборудования, на этапе определения прогнозной стоимости мероприятия не может превышать 3% от стоимости оборудования и запасных частей и 5% от стоимости материалов. На этапе реализации мероприятия уровень фактических ТЗСР должен подтверждаться соответствующими документами.
  4. НДС в стоимости материальных ресурсов не учитывается.
  5. При оформлении сметной документации на ремонт ЗиС с использованием материалов и запчастей Заказчика, до начисления лимитированных затрат, указывается наглядное исключение стоимости материалов Заказчика из сметного расчёта, в случае указания их стоимости.
     1. При составлении сметной документации с использованием МТР Заказчика, необходимо указывать их объем и номенклатуру за итогом сметы или в качестве отдельного приложения к смете.
     2. К актам выполненных работ необходимо дополнительно прилагать составленный Подрядчиком и согласованный Заказчиком, отчёт об использовании давальческих МТР.
  6. Количество расходуемых МТР определяется в процессе дефектации, но не может превышать нормы, установленные заводом-изготовителем (производителем продукции), а также нормы расхода, регламентированные действующими СНБ, проектом и т.д. В соответствии с положениями МДС, единичные расценки корректировке не подлежат, в т.ч. когда используются иные типы и виды строительных материалов, изделий или конструкций, в том числе импортные, по сравнению с предусмотренными в сборниках ГЭСН, не меняющие принципиально технологические и организационные схемы производства строительно-монтажных работ, не снижающие качественный уровень строительного объекта (за исключением случаев, когда замена материалов на импортные произведена по требованию заказчика). В случае если замена материалов произведена по требованию Заказчика, применение указанных материалов должно подтверждаться ППР, ПОР, ведомостями объемов работ и иными документами, являющимися основанием для составления сметной документации.

# Определение уровня лимитированных и прочих затрат при применении ремонтно-строительной СНБ

* 1. В случае необходимости, на работы по ремонту зданий и сооружений может составляться Сводный сметный расчёт (далее – ССР). Основные принципы формирования отдельных затрат в составе ССР на ремонтные работы изложены в настоящем разделе.
  2. Возмещение дополнительных затрат при производстве ремонтно-строительных работ на строительство и разборку временных титульных зданий и сооружений определяется в следующем порядке:
* расчёты между Заказчиками и Подрядчиками за временные здания и сооружения производятся за фактически построенные временные здания и сооружения и должны быть подтверждены сметными расчётами.
* неподтверждённая стоимость лимита, заложенного в сводный сметный расчёт, Подрядчику не возмещается;
* по нормам ГСН 81-05-01-2001 с **коэффициентом 0,8** – при капитальном ремонте производственных зданий и сооружений;
* не выше норм, приведённых в Сборнике сметных норм затрат на строительство временных зданий и сооружений ГСНр 81-05-01-2001, ГСН 81-05-01-2001 в процентах от сметной стоимости ремонтно-строительных работ по итогам глав 1-7 сводного сметного расчёта, по согласованию с Заказчиком;
* в локальных сметных расчётах при условии обоснования;
* по расчёту, основанному на данных ПОР, по согласованию с Заказчиком, в соответствии с необходимым набором титульных временных зданий и сооружений.
* указанные нормы применяются независимо от того, какие расценки использовались при составлении сметной документации (ФЕР, ТЕР, ФЕРр, ТЕРр), но не распространяются на текущий ремонт зданий и сооружений.
  1. Затраты по возведению, сборке, разборке, амортизации, текущему ремонту и перемещению не титульных временных зданий и сооружений предусматриваются в составе норм накладных расходов и в сметах (актах приемки выполненных работ) дополнительно не учитываются.
  2. К дополнительным затратам при производстве работ в зимнее время относятся доплаты к заработной плате рабочих за работу на открытом воздухе и в неотапливаемых помещениях, связанные с усложнениями в технологических процессах, вызываемыми низкой температурой, дополнительными расходами и потерями материалов при выполнении работ в зимнее время, снижением производительности строительных машин и механизмов, и др.
  3. Возмещение дополнительных затрат при производстве ремонтно-строительных работ в зимнее время при расчетах между Заказчиком и Подрядчиком производится в соответствии с периодом, согласно предоставленному графику производства работ в следующем порядке:
* по нормам раздела 1 таблицы 4 ГСН 81-05-02-2007 с применением коэффициента к=0,8 (п.12 ГСНр 81-05-02-2001) определяются дополнительные затраты при производстве ремонтно-строительных работ в зимнее время на объектах промышленного строительства;
* по среднегодовым нормам ГСНр 81-05-02-2001 – при определении сметной стоимости капитального ремонта и при расчётах за выполненные ремонтно-строительные работы.
* не выше норм ГСНр 81-05-02-2001, ГСН 81-05-02-2001 к ремонтно-строительным работам, выполняемым в зимний период, согласованных с Заказчиком;
* по мероприятиям, выполняемым в летний период, дополнительные затраты при производстве ремонтно-строительных работ в зимнее время не начисляются;
* при производстве ремонтно-строительных работ в отапливаемых помещениях указанные дополнительные затраты также не учитываются;
* в исключительных случаях допускается возмещение затрат при производстве работ в зимнее время по конструкциям и видам работ в соответствии с таблицей 5 раздела 2 ГСН 81-05-02-2007.
  1. Резерв средств на непредвиденные работы и затраты предназначен для компенсации дополнительных затрат, связанных с:
* уточнением объемов работ по рабочим чертежам, разработанным после утверждения проекта (рабочего проекта);
* ошибками в сметах, включая арифметические, выявленных после утверждения проектной документации;
* изменениями проектных решений в рабочей документации и т. д.
  1. Резерв средств на непредвиденные работы и затраты по мероприятиям ремонта ЗиС определяется в следующем порядке:
* при формировании сметной стоимости объектов капитального ремонта, определённой по ремонтно-строительной СНБ, начисляется от итога глав 1-12 сводного сметного расчета (1-9 по объектам капитального ремонта помещений), показывается отдельной строкой с распределением по графам 4-8 и учитывается в **размере,** не превышающем 1,5%;
* при формировании сметной стоимости работ на текущий ремонт, определенной по ремонтно-строительной СНБ, и на работы по ремонту Сооружений, определенные по БЦ РЭО, резерв средств на непредвиденные работы и затраты не учитывается.
  1. Дополнительные работы в пределах установленного лимита мероприятий следует учитывать за счет непредвиденных затрат.
  2. При составлении смет на дополнительные работы, выявленные в процессе ремонта, резерв средств на непредвиденные работы и затраты не учитывается.
  3. При расчетах между Заказчиком и Подрядчиком за фактически выполненные работы часть резерва на непредвиденные работы и затраты, которые подтверждены сметными расчетами передается Подрядчику, а неподтвержденная часть резерва на непредвиденные работы и затраты остается в распоряжении Заказчика.
  4. Затраты подрядной организации, связанные с выездом ремонтного персонала (командировочные расходы, стоимость проезда, проживания, провоз инструментов, приборов, приспособлений и т.д.), учитываются в смете дополнительно по предварительным обосновывающим расчетам. Окончательные расчеты с Заказчиком работ производятся по фактическим затратам, подтвержденным расчетами с представлением первичных бухгалтерских и иных отчетных документов, согласованных заказчиком работ. При этом фактические затраты не должны превышать плановые.
  5. Глава 9 в составе сводного сметного расчета. Прочие работы и затраты:
* при проведении ремонтно-строительных работ в основном выполняются наладочные работы (например: гидравлические испытания санитарно-технической системы);
* включение затрат на проведение пусконаладочных работ возможно только при фактическом наличии и достаточности обоснований (Техническим заданием, ППР и технической документацией).
  1. Глава 12 в составе сводного сметного расчета. Проектные и изыскательские работы:
* проектной организацией осуществляется разработка ПСД для проведения ремонтных работ по восстановлению и усилению основных несущих конструкций дымовых труб, газоходов, градирен, сооружений, ремонту зданий и сооружений с заменой отдельных элементов на новые, отличающиеся по конструкции или материалам, и др., требующих, специальных проектных решений, с соответствующей технической экспертизой этой документации в установленном порядке, а для дымовых труб с дополнительной экспертизой промышленной безопасности согласно "Правилам безопасности при эксплуатации дымовых и вентиляционных промышленных дымовых труб" ПБ 03-445-02 (СО 34.04.181-2003, раздел 6, п. 6.6.4);
* стоимость изыскательских работ включается только при необходимости их проведения, фактическом наличии и достаточности обоснований;
* решение об осуществлении авторского надзора принимается Заказчиком самостоятельно и подтверждается в задании на проектирование объекта. В связи с этим, стоимость авторского надзора включается только при необходимости его проведения, фактическом наличии и достаточности обоснований.
  1. За итогом вышеперечисленных глав:
* возвратные суммы определяются расчетами, учитывающими реализацию материалов и деталей, полученных от разборки временных зданий и сооружений, конструкций и т.д. (за вычетом расходов по приведению их в пригодное состояние и доставке к месту складирования).

# Практические рекомендации по определению стоимости работ на ремонт ЗиС

* 1. Провести выбор сметно-нормативной базы с учётом приоритетности.
  2. При составлении смет на основании проектов, спецификаций, актов дефектации, ведомостей объемов работ и другой технической документации должны быть соблюдены правила исчисления объемов работ, изложенные в НТД.
  3. При составлении калькуляций необходимо обосновывать физические объемы, трудозатраты и разрядность работ в расшифровке трудовых и материальных затрат.
  4. В сметной документации, составленной на основании БЦ РЭО, подлежат расшифровке как основные, так и вспомогательные материалы. Соответственно, учитывать вспомогательные материалы, как в плановых, так и в исполнительных сметах, необходимо с обязательной расшифровкой их объемов и стоимости.
  5. Коэффициенты за вредные или стеснённые условия труда должны быть обоснованы результатом карты аттестации рабочих мест и описанием условий в технических заданиях, ПОР, исходных данных и т.п.
  6. Объёмы работ и материалов должны быть рассчитаны в единицах измерения, принятых в сборниках элементных сметных норм (т, м3, м2, шт. и т.п.).
  7. На этапе выполнения работ подрядные организации, должны предоставлять Заказчику счета на материалы, приобретённые по коммерческим ценам. Цена МТР должна быть подтверждена первичными бухгалтерскими документами. При определении в предварительной сметной документации стоимости МТР на основании прайс-листов необходимо указывать наименование организации, предоставляющей цены по этому прайс-листу и дату.
  8. При составлении смет по ремонту ЗиС должны быть полностью учтены изменения, включённые в Дополнения к сметно-нормативной базе (БЦ РЭО и ремонтно-строительной).
  9. При составлении сметной документации, необходимо руководствоваться «Общими положениями» и «Техническими частями» БЦ РЭО, ремонтно-строительной СНБ в актуальной редакции, в которых указан состав расценок, ресурсов и особенности применения.
  10. Районные и северные надбавки начисляются в соответствии с законодательством РФ. Необходимо учитывать, что размером коэффициента, применяемого в ремонтно-строительной СНБ (ТЕР), полностью или частично уже учтены указанные начисления в соответствии с Методическими указаниями, утверждёнными Минрегионом РФ или иным уполномоченным органом по ценообразованию для территорий.

# Требования к оформлению сметной документации

* 1. Рекомендуемая форма смет для ремонта ЗиС, составленных на основании сборников ТЕР, ФЕР приведена в образце № 4 к МДС 81-35.2004. Сметные расчеты на ремонт ЗиС, составленные в программных комплексах, в обязательном порядке должны содержать основные позиции и графы, указанные в формах, согласно образцу № 4 к МДС 81-35.2004.
  2. В сметах (сметных расчётах, калькуляциях), составленных на основе БЦ РЭО, необходимо выделять разделы:
* стоимость работ;
* стоимость МТР (материалы Заказчика – справочно);
* стоимость прочих услуг по необходимости (перебазирования техники и перевозка рабочих, с подтверждением обосновывающими расчетами на основе ПОР, командировочные затраты).
  1. Расход материальных ресурсов и запасных частей, учтённых в сметной документации, должен соответствовать объёмам выполняемых работ и нормам расхода. При многократном использовании материалов необходимо учитывать оборачиваемость.
  2. Обязательно выделение трудоёмкости по позициям сметы с итоговым суммированием в конце сметы.
  3. Сметная стоимость в «шапке» сметы указывается без НДС.
  4. В названии сметы должно содержаться указание, к какому виду ремонта (капитальный, средний, текущий) относятся осмечиваемые работы и название объекта ремонта.
  5. В каждой позиции локального сметного расчёта (локальной сметы, калькуляции) в обязательном порядке указывается сокращённое название сметного норматива и шифр нормы.
  6. Описание работ, характеристика и измерители должны соответствовать применяемым сметным нормам и единичным расценкам.
  7. При применении повышающих/понижающих коэффициентов к нормам основной заработной платы, материалов, эксплуатации машин и механизмов, зарплаты машинистов, трудозатратам в позициях локального сметного расчета (локальной сметы, калькуляции) в обязательном порядке указывается ссылка на техническую часть (ТЧ) или общую часть (ОЧ) сметных нормативов с указанием номера пункта, таблицы, строки таблицы как обоснование для применения повышающих/понижающих коэффициентов.
  8. Результаты вычислений в сметной документации округляются до целых рублей. Налог на добавленную стоимость (НДС) округляется до копеек. Сметная стоимость с учетом НДС округляется до копеек.
  9. В составе смет на ремонтно-строительные работы должны быть выделены идентичные описям разделы, соответствующие конструктивным элементам здания или сооружения.
  10. При использовании нескольких нормативных баз для определения стоимости работ составляются отдельные локальные сметные расчёты, объединённые в объектную смету.
  11. При необходимости составления нескольких локальных смет по одному объекту составляется объектная смета. В локальных сметах обязательна ссылка на номер объектной сметы.
  12. При изменении объёмов выполняемых работ составляется ведомость исключаемых работ или ведомость дополнительных работ и производится уточнение сметной стоимости. В результате формируется исполнительная смета, подлежащая согласованию Подрядчиком и утверждению Заказчиком. Расчеты с Подрядчиками за выполненные работы производятся в соответствии с исполнительной сметой.
  13. Сметная документация должна быть подписана ее составителем и проверяющим.
  14. Сметная документация должна быть заполнена четко, ясно, разборчиво, без исправлений и математических ошибок.
  15. Для перевода в текущие цены необходимо использовать индексы и поправочные коэффициенты в соответствии с применяемой СНБ (ремонтно-строительной или БЦ РЭО) по согласованию с Заказчиком в рамках лимитной стоимости мероприятия.