



ДОНСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ
УПРАВЛЕНИЕ ДИСТАНЦИОННОГО ОБУЧЕНИЯ И ПОВЫШЕНИЯ
КВАЛИФИКАЦИИ

Кафедра «Городское строительство и хозяйство»

Методические указания

для проведения практических занятий для
обучающихся по направлению подготовки
08.03.01 «Строительство» профиль
подготовки «Экспертиза и управление
недвижимостью»

«Экономика городского строительства и хозяйства» (Часть 1)

Авторы
Морозова Н.Е.,
Сеферян Л.А.

Ростов-на-Дону, 2017

Аннотация

Экономика городского строительства и хозяйства: методические указания для проведения практических занятий предназначены для обучающихся по направлению подготовки 08.03.01 «Строительство», профиль подготовки «Экспертиза и управление недвижимостью».

Методические указания для определения сметной стоимости капитального и текущего ремонта жилых домов.

Авторы

к.т.н., доцент
кафедры «ГСиХ»
Морозова Н.Е.

ассистент
кафедры «ГСиХ»
Сеферян Л.А.





Оглавление

1. Общие положения	4
2. Состав сметной документации на капитальный ремонт .5	5
3. Основные положения системы ценообразования и сметного нормирования в капитальном ремонте зданий и сооружений в условиях рыночных отношений	8
4. Составление сметной документации ресурсным методом на основе государственных элементных сметных норм (ГЭСНР).....	10
4.1. Определение прямых затрат ресурсным методом	10
4.2. Определение величины накладных расходов.....	14
4.3. Определение сметной прибыли	15
Рекомендуемая литература	16

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Капитальный ремонт жилых и общественных зданий – особый, наиболее сложный и трудоемкий вид строительных работ. Технология ремонтно-строительных работ значительно отличается от технологии строительно-монтажных работ по возведению новых зданий и сооружений. Эти специфические особенности находят свое отражение в ценообразовании и определении сметной стоимости капитального ремонта.

Система планово-предупредительного ремонта жилых домов и объектов социального назначения представляет собой комплекс взаимоувязанных организационных и технических мероприятий по проведению текущего и капитального ремонтов с регламентированной последовательностью и периодичностью, направленных на обеспечение их эксплуатационных показателей и пределах действующих нормативов установленного срока службы.

Предупредительный ремонт заключается в систематически и своевременно проводимых работах по предупреждению преждевременного износа конструкций, отделки, инженерного оборудования, а также работах по устранению мелких повреждений и неисправностей.

Средние затраты на предупредительный (текущий) ремонт должны быть в пределах 0,75-1% восстановительной стоимости домов.

Капитальный ремонт заключается в замене и восстановлении отдельных частей или целых конструкций и инженерно-технического оборудования зданий в связи с их физическим износом и разрушением.

Периодичность проведения капитальных ремонтов определяется в соответствии с действующими инструкциями по проведению планово-предупредительных ремонтов, разрабатываемыми и вводимыми в действие с учетом требований правил и инструкций соответствующих органов государственного надзора. Межремонтные сроки и объемы ремонтов устанавливаются исходя из технического состояния и конструктивных особенностей объектов.

В состав капитального ремонта включаются также работы, по характеру относящиеся к текущему ремонту, но выполняемые в связи с производством капитального ремонта.

Капитальный ремонт подразделяется:

- на комплексный капитальный ремонт (ККР), охватывающий все здание в целом или отдельные его секции, при котором устраняется физический и моральный износ;

Экономика городского строительства и хозяйства (Часть 1)

– выборочный капитальный ремонт (ВКР), охватывающий отдельные конструктивные элементы здания или оборудования, при котором устраняется физический износ.

ККР является основным видом ремонта.

Кроме того, в зависимости от технического состояния зданий и сооружений, их планировки и степени благоустройства могут проводиться следующие ремонтные работы:

– капитальный ремонт, предусматривающий в основном замену систем инженерного оборудования;

– ВКР, при котором производятся необходимые срочные работы, которые не могут быть приурочены к очередному плановому ремонту, в том числе ремонт кровли, фасада, инженерного оборудования;

– аварийный ремонт выполняется для ликвидации последствий внезапных аварий, повреждений конструкций, вызванных стихийными бедствиями;

– охранно-поддерживающий ремонт производится в ветхих домах, которые в ближайшее время не могут быть снесены.

Реконструкция жилых зданий включает в себя перепланировку жилых зданий с изменением основных технико-экономических показателей (число и площадь квартир, строительный объем и общая площадь).

При реконструкции, исходя из сложившихся градостроительных условий и действующих норм, могут выполняться надстройки, пристройки, встройки, повышение уровня инженерного оборудования, включая строительство наружных сетей, а также осуществляться мероприятия, улучшающие архитектурную выразительность зданий и благоустройство территории.

Под реконструкцией понимают также и изменение назначения здания (например, переустройство административного здания под поликлинику).

Основным документом, характеризующим техническое состояние здания и отражающим необходимость капитального ремонта, является технический паспорт, составленный на каждое здание и земельный участок.

Капитальный ремонт осуществляют только по утвержденным проектам и сметам. Если по характеру ремонтных работ не требуется изготовление рабочих чертежей (замена кровли ремонт фасадов и др.), разрешается финансировать капитальный ремонт по утвержденным сметам или расцененным описям работ.

2. СОСТАВ СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Экономика городского строительства и хозяйства (Часть 1)

Для определения сметной стоимости капитального ремонта предприятий, зданий, сооружений или их очередей составляется **сметная документация**, состоящая из локальных смет, локальных сметных расчетов, объектных смет, объектных сметных расчетов, сметных расчетов на отдельные виды затрат, сводных сметных расчетов стоимости строительства, сводок затрат и др.

Локальные сметы являются первичными сметными документами и составляются на отдельные виды работ и затрат по зданиям и сооружениям или по общеплощадочным работам на основе объемов, определившихся при разработке рабочей документации (РД) или рабочих чертежей.

Локальные сметные расчеты составляются также на отдельные виды работ и затрат по зданиям и сооружениям или на общеплощадочные работы, если объемы работ и размеры затрат окончательно не определились и подлежат уточнению, как правило, на основании РД.

Локальные сметные расчеты на капитальный ремонт составляются на основе:

- задания на разработку проектно-сметной документации;
- результатов механического обследования зданий;
- описи работ на капитальный ремонт объекта;
- действующих сметных нормативов и показателей на виды ремонта, а также свободных (рыночных) цен и тарифов на продукцию производственно-технического назначения и услуги.

Стоимость, определяемая локальными сметными расчетами (сметами), включает в себя прямые затраты, накладные расходы и сметную прибыль (плановые накопления).

Локальные сметные расчеты (сметы) составляются, как правило, по рекомендуемому Госстроем России формам.

Объектные сметы объединяют в своем составе на объект в целом данные из локальных смет и являются сметными документами, на основе которых формируются свободные (договорные) цены на строительную продукцию.

Объектные сметные расчеты объединяют в своем составе на объект в целом данные из локальных сметных расчетов и локальных смет и подлежат уточнению, как правило, на основе РД.

Сводные сметные расчеты стоимости капитального ремонта предприятий, зданий и сооружений (или их очередей) составляются на основе объектных сметных расчетов, объектных смет и сметных расчетов на отдельные виды затрат.

Сводка затрат – это сметный документ, определяющий стоимость капитального ремонта предприятий, зданий, сооружений или их очередей если предусматривается ремонт



Экономика городского строительства и хозяйства (Часть 1)

группы домов и домов со встроенными помещениями. При этом в отдельный вид работ могут выделяться наружные сети, общие для группы домов.

Сводкой затрат могут объединяться два и более сводных сметных расчета стоимости капитального ремонта.

3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ СИСТЕМЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ И СМЕТНОГО НОРМИРОВАНИЯ В КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В УСЛОВИЯХ РЫНОЧНЫХ ОТНОШЕНИЙ

При составлении сметной документации на капитальный ремонт объектов жилищно-гражданского назначения применяются общие с капитальным строительством принципы сметного ценообразования.

В условиях рыночных отношений стоимость ремонта определяется инвестором (заказчиком) и подрядчиком на равноправной основе в процессе заключения договора подряда (контракта) на капитальный ремонт зданий и сооружений.

Цена каждого объекта ремонта определяется сметой (расцененной описью работ), составляемой по установленным для капитального ремонта нормам, тарифам и расценкам.

При составлении смет (расчетов) инвестора и подрядчика на альтернативной основе могут применяться следующие основные методы определения стоимости:

- **ресурсный;**
- **базисно-индексный;**
- **базисно-компенсационный.**

Ресурсный метод определения – это калькулирование в текущих (прогнозных) ценах и тарифах ресурсов (трудовых, машин и механизмов, материалов, изделий и конструкции, энергоресурсов, транспортных средств), необходимых для реализации проектного решения. Указанные ресурсы выделяются из состава проектных материалов, различных нормативных и других источников.

Базисно-индексный метод определения стоимости капитального ремонта основан на использовании системы текущих и прогнозных индексов по отношению к **стоимости, определенной в базисном уровне – сметных ценах, действовавших с 1.01.2000г.**

Допускается по согласованию сторон, заключающих договор (контракт) на капитальный ремонт объектов, применение сметно-нормативной базы, введенной в действие с 1.01.1984 г. При этом локальные сметы и локальные сметные расчеты, составленные в сметных нормах и ценах, действовавших с 1 января 1984 г., приво-

дятся в базисный уровень путем применения индексов, утвержденных по соответствующим отраслям народного хозяйства в 1991 году, в 2000 году, а затем переводятся в текущий уровень цен.

Базисно-компенсационный метод – это суммирование стоимости, исчисленной в базисном уровне сметных цен, и определяемых расчетами дополнительных затрат, связанных с ростом цен и тарифов на ресурсы.

Сметная стоимость капитального ремонта состоит из прямых затрат, накладных расходов и сметной прибыли.

Прямые затраты учитывают в своем составе стоимость оплаты труда рабочих, материалов, изделий, конструкций и эксплуатации строительных машин.

Накладные расходы учитывают в своем составе затраты ремонтно-строительных (строительно-монтажных) организаций, связанные с созданием общих условий производства, его обслуживанием, организацией и управлением.

Сметная прибыль (плановые накопления) – это сумма средств, необходимая для покрытия отдельных (общих) расходов ремонтно-строительных (строительно-монтажных) организаций, не относимых на себестоимость работ, и являющаяся нормативной (гарантированной) частью стоимости (цены) строительной продукции.

Начисление указанных сумм при составлении локальных сметных расчетов (смет) без деления на разделы производится в конце расчета (сметы), за итогом прямых затрат, а при формировании по разделам – в конце каждого раздела и в целом по сметному расчету (смете).

4. СОСТАВЛЕНИЕ СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ РЕСУРСНЫМ МЕТОДОМ НА ОСНОВЕ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ЭЛЕМЕНТНЫХ СМЕТНЫХ НОРМ (ГЭСНР).

Для составления локальных смет ресурсным методом (см. пример № 1 настоящих МУ, часть 2) рекомендуется использовать сборники государственных элементных сметных норм на ремонтно-строительные работы (ГЭСНР, сборники 51-69). Они были впервые разработаны для применения на территории России в 2000 г. для составления смет по капитальному ремонту объектов социальной сферы всеми организациями независимо от их ведомственной принадлежности.

4.1. Определение прямых затрат ресурсным методом

При составлении сметной документации ресурсным методом наиболее трудоемким является выделение ресурсных показателей, в том числе по затратам труда, эксплуатации строительных машин и механизмов, расхода строительных материалов, изделий и конструкций. Полученные данные сводятся в локальную ресурсную ведомость, которая является основой для составления локальной ресурсной сметы (см. пример №1 настоящих МУ, часть 2).

4.1.1. Затраты по оплате труда

Согласно действующему законодательству, подрядчик и заказчик вправе самостоятельно по согласованным расчетам определять в составе свободных (договорных) цен на строительную продукцию (работы, услуги) размер средств на оплату труда работников, занятых в основной деятельности, с отнесением этих затрат на себестоимость продукции (работ, услуг). При определении размера средств на оплату труда следует пользоваться статистической отчетностью 5-з.

В соответствии с этими нормативными документами в составе затрат, включаемых в себестоимость по статье «Расходы на оплату труда рабочих», отражаются все расходы по оплате труда производственных рабочих (включая рабочих, не состоящих в штате) и линейного персонала при включении его в состав работников участков (бригад), занятых непосредственно на строительных работах, исчисленные по принятым в строительной организации системам и формам оплаты труда.

По данной статье отражаются также расходы по оплате труда рабочих, осуществляющих перемещение строительных материалов и оборудования в пределах рабочей зоны, то есть от приобъектного (участкового) склада до места их укладки в дело.

В составе данной статьи не отражается оплата труда рабочих вспомогательных производств, обслуживающих и прочих хозяйств строительной организации, рабочих, занятых управлением и обслуживанием строительных машин и механизмов, рабочих, занятых на некапитальных (включая работы по возведению временных зданий и сооружений) и других работах, осуществляемых за счет накладных расходов (благоустройство строительных площадок, подготовка объекта стройки к сдаче и другие), а также оплата труда рабочих, занятых погрузкой, разгрузкой и доставкой материалов на приобъектный склад, включая их разгрузку с транспортных средств на приобъектном складе.

Порядок составления расчетов размера средств на оплату труда для учета в сметах и в свободных (договорных) ценах на строительную продукцию (работы, услуги) зависит от метода определения сметной стоимости строительно-монтажных работ, наличия исходной информации в определенной строительно-монтажной организации, а также статистических данных.

Рекомендации по составлению таких расчетов приведены в п. 1 прил. 5 «Порядка определения стоимости строителъств и свободных (договорных) цен на строительную продукцию и условиях развития рыночных отношений» (письмо Госстроя России от 29.12.93 № 12-349).

Дополнительные затраты подрядных организаций, связанные с осложняющими условиями производства работ в ходе реконструкции, расширения и технического перевооружения действующих предприятий, зданий и сооружений, могут возмещаться в локальных сметах, составленных на основании ПОС и ППР, путем применения соответствующих коэффициентов, предусмотренных в технической части по применению сметных норм и расценок.

При определении размера средств на оплату труда рабочих на основе показателей трудоемкости работ и фактической среднемесячной оплаты труда одного рабочего наиболее достоверной исходной информацией являются бухгалтерские данные конкретной организации, заключающей договор подряда.

При применении ресурсного метода, когда в процессе составления локальных сметных расчетов (смет) размер средств на оплату труда в текущем (прогнозном) уровне цен

требуется определить на основе показателей трудоемкости работ, выраженных в чел.-ч, используется следующая формула:

$$З = T \times \frac{З_{\text{факт}}^{\text{мес}}}{t},$$

где Z – расчетная величина средств на оплату труда рабочих в текущем (прогнозном) уровне цен по объекту (части его), учитываемая в составе прямых затрат локального ресурсного сметного расчета (сметы), р. или тыс. р;

T – трудоемкость работ (затраты труда рабочих-строителей и механизаторов), которая определяется по ГЭСН-2001, чел.-ч;

$Z_{\text{факт}}$ – фактическая (на момент расчета), по данным статистической отчетности, или прогнозируемая (договорная) на будущий период среднемесячная оплата труда одного рабочего (строителя и механизатора) в подрядной организации, по составу соответствующая «Методическим рекомендациям по планированию и учету себестоимости строительных работ» (прил. 7).

t – среднемесячное количество часов, фактически отработанное одним рабочим в конкретной организации, не превышающее нормативной величины, устанавливаемой уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, ч/мес.

4.1.2. Затраты на эксплуатацию строительных машин

Затраты на эксплуатацию строительных машин определяются исходя из данных о времени использования (нормативная потребность) необходимых строительных машин (в маш.-ч) и соответствующей цены одного машино-часа их эксплуатации.

Потребность в строительных машинах может определяться:

- на основе выделения и суммирования в локальной ресурсной ведомости или в локальном ресурсном сметном расчете (смете) ресурсных показателей на строительные машины, применяемые на объекте (при выполнении работы), с сопоставлением полученных результатов с данными проекта организации строительства (ПОС), согласованного с подрядчиком;

- по данным ПОС, согласованного с подрядчиком.

Порядок выделения и суммирования ресурсных показателей по строительным машинам приведен в "МДС 81-35.2004. Методика определения стоимости строительной продукции на территории российской федерации", "МДС 81-6.2000. Методическое пособие по

определению сметной стоимости капитального ремонта жилых домов, объектов коммунального и социально-культурного назначения".

Расчет стоимости затрат на строительные машины осуществляется в текущем (прогнозном) уровне – на основе информации о текущих (прогнозных) ценах на эксплуатацию строительных машин.

Информация о текущих ценах на эксплуатацию строительных машин может быть получена от подрядных строительно-монтажных организаций, трестов (управлений) механизации или других организаций, в распоряжении которых находится строительная техника.

Текущий уровень сметных цен на соответствующий вид строительных машин может быть определен на основе базисного уровня цен, приведенных в территориальных сборниках сметных цен на эксплуатацию строительных машин (СЦЭМ «Расценки на эксплуатацию машин», 2001 г.), непосредственным калькулированием потребных ресурсов или с учетом соответствующих индексов по различным статьям затрат по отдельным строительным машинам и механизмам.

4.1.3. Сметная стоимость материальных ресурсов

Стоимость материальных ресурсов определяется исходя из нормативной потребности материалов, изделий (деталей) и конструкций (в принятых физических единицах измерения: м³, м², т и пр.) и соответствующей цены на вид материального ресурса.

Нормативная потребность в материальных ресурсах может определяться на основе выделения и суммирования в локальных ресурсных ведомостях или в локальных ресурсных сметных расчетах (сметах) ресурсных показателей на материалы, изделия (детали) и конструкции, используемые при сооружении объекта (выполнения работ), с выбором наиболее приемлемого для пользователей варианта из приведенных далее.

Итоговая стоимость затрат на материальные ресурсы исчисляется в текущем уровне – по фактической стоимости материалов, изделий и конструкций (с учетом транспортных-снабженческо-сбытовых надбавок, заготовительно-складских расходов). Допускается использование статистической отчетности по форме 9-кс.

Определение текущих цен на материальные ресурсы по конкретной стройке осуществляется на основе исходных данных, получаемых от подрядной организации.

Форма калькуляции стоимости (ведомости) текущих сметных цен на материалы, изделия и конструкции может быть различной. Рекомендуется составлять калькуляцию по элементам затрат (отпускная цена заготовительно-складские расходы, транспортные расходы, снабженческо-сбытовые надбавки и др.).

Затраты труда рабочих, продолжительность работы строительных машин, расход строительных материалов могут учитываться в сметах на основе исходных данных подрядных организаций, согласованных с заказчиком.

4.2. Определение величины накладных расходов

Накладные расходы – это сумма средств, предназначенных для возмещения затрат подрядных организаций, связанных с созданием общих условий строительного производства, его организацией, управлением и обслуживанием.

Нормы накладных расходов разрабатываются в соответствии с "МДС 81-33.2004. Методические указания по определению величины накладных расходов в строительстве" (утв. постановлением Госстроя РФ от 12.01.2004 N 6) с учетом изменений и дополнений к ним "Изменения и дополнения к "Методическим указаниям по определению величины накладных расходов в строительстве" (МДС 81-33.2004)"

Величину накладных расходов рекомендуется определять на основе:

- общеотраслевых укрупненных нормативов по основным видам строительства или видов работ, осуществляемых строительно-монтажными организациями;

- индивидуальной нормы для конкретной организации.

Окончательное решение по выбору варианта исчисления величины накладных расходов принимается заказчиком (инвестором) и подрядной организацией.

Нормативы накладных расходов на работы по капитальному ремонту производственных зданий и сооружений, выполняемые подрядными организациями, принимаются в размерах, указанных в приложении 5 МДС 81-33-2004.

4.3. Определение сметной прибыли

Сметная прибыль – это сумма средств, необходимых для покрытия отдельных (общих) расходов подрядных организаций на развитие производства, социальной сферы и материальное стимулирование работников.

Сметная прибыль определяется в соответствии с приложением 3 «Методических указаний по определению величины сметной прибыли в строительстве» МДС 81-25.2001.

Общепромышленный норматив сметной прибыли в составе сметной стоимости ремонтно-строительных работ составляет 50% к величине средств на оплату труда рабочих (строителей и механизаторов).

Рекомендуемые нормативы сметной прибыли по видам ремонтно-строительных работ приведены в приложении 4 МДС 81-25-2001.

Затраты, связанные с развитием производственной базы, как правило, осуществляются за счет прибыли подрядной организации.

Основным источником финансирования строительства объектов производственной базы являются амортизационные отчисления, которые полностью остаются в распоряжении подрядных организаций.

РЕКОМЕНДУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. ВСН 39-83(р). Инструкция по повторному использованию изделий, оборудования и материалов в жилищно-коммунальном хозяйстве.
2. ВСН 42-85(р). Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий.
3. ВСН 58-88(р). Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения.
4. ВСН 61-89(р). Реконструкция и капитальный ремонт жилых зданий. Нормы проектирования.
5. МДС 13-1.99. Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий.
6. МДС 13-14.2000. Положение о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений.
7. Сборник укрупненных показателей базисной стоимости на виды работ (УПБС ВР). МДС 81.24-2000.
8. МДС 81-6-2000. Методическое пособие для определения сметной стоимости капитального и текущего ремонта жилых домов, объектов коммунального и социально-культурного назначения.
9. МДС 83.1-99. Методические рекомендации по определению размера средств на оплату труда в договорных ценах и сметах на строительство и оплате труда работников строительномонтажных и ремонтно-строительных организаций.
10. Об индексах изменения стоимости строительномонтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве.
11. Голубев Б. И. Определение объемов строительных работ. Справочник. -М.: Стройиздат, 1991.
12. Дикман Л. Г. Организация жилищно-гражданского строительства: Справочник строителя. – М.: Стройиздат, 1990.
13. Единые нормы и расценки на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы. Сборники 1-40. – М., 1991.
14. Черняк В.З. Экономика строительства и коммунального хозяйства. – М.: ЮНИТИ, 2003.
15. МДС81-7.2000. Методическое пособие по расчету затрат на службу заказчика-застройщика.
16. Сборник сметных норм дополнительных затрат при производстве ремонтно-строительных работ в зимнее время ГСНр 81-05-02-2001.

Экономика городского строительства и хозяйства (Часть 1)

17. МДС 81-35.2004. Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации.

18. Сборник сметных норм затрат на строительство временных зданий и сооружений при производстве ремонтно-строительных работ ГСНр-81-05-01-2001.

19. МДС 81-33.2004. Методические указания по определению величины накладных расходов в строительстве" (утв. постановлением Госстроя РФ от 12.01.2004 № 6).

20. МДС 81-25.2001. Методические указания по определению величины сметной прибыли в строительстве.