

Основные теоретические подходы к концепции ценообразования

Классический - наиболее известная затратная теория ценообразования (Смит, Риккардо, Маркс и др.). Стоимость товара в ней представлена овеществленным в нем трудом товаропроизводителей.

Теория предельной полезности (Вальрас, Паретто, Самуэльсон и др.). Основой для определения цены является его предельная полезность для потребителя.

Теория спроса и предложения (Маршалл, Кларк, Пигу и др.).

Издержки производства

Постоянные издержки не зависят в определенных пределах от объема производства (расходы на содержание административно-управленческих работников).

Переменные издержки непосредственно связаны с объемом производства и меняются при его изменении (затраты на материалы, заработная плата рабочим).

Полные (валовые) издержки - это сумма постоянных и переменных издержек.

Прямые издержки непосредственно связаны с объемом производства данной продукции (работ).

Средние издержки характеризуют в среднем затраты на единицу продукции за определенный период или по группе предприятий.

Предельные - издержки производства, необходимые для увеличения производства на одну единицу.

Виды и формы цен объектов строительства

трансфертная; биржевая;
розничная; контрактная;
равновесная; договорная;
предельная; лимитированная;
поясная; справочная;
прейскурантная; цена предложения;
в зависимости от вида франко
(франко-вагон станция
отправления).

Методы государственного регулирования ценообразования

Прямые:

- административное установление цен;
- «замораживание» цен;
- установление предельного уровня цен;
- регламентация уровня рентабельность;
- установление норматива для определения цен.

Косвенные:

- налогообложение;
- регулирование денежного обращения;
- индексация заработной платы;
- кредитная политика;
- регулирование государственных расходов;
- установление норм амортизации и др.

Основные функции цены

1. Учётно-измерительная.
2. Перераспределительная.
3. Стимулирующая.
4. Балансирующая (балансирование спроса и предложения).
5. Размещение производства.

Продукция капитального строительства

Продукцией капитального строительства считаются принятые в установленном порядке, вводимые в действие новые или реконструированные или капитально отремонтированные здания и сооружения производственного и непроизводственного назначения с завершёнными в них работами по монтажу и испытанию машин и оборудования

Технико-экономические особенности строительной продукции

- Территориальная закреплённость строительной продукции и обоснованная необходимость перемещения с одного объект на другой строительных машин, бригад рабочих, ИТР.
- Строительное производство характеризуется большой продолжительностью производственного цикла.
- В железнодорожном строительстве большая протяжённость работ, что осложняет материально-техническое снабжение, обеспечение рабочей силы жильём и организацию их бытовых условий.
- Многообразие строительной продукции с различными конструктивным и объёмно-планировочными решениями, номенклатурой строительных материалов и изделий, инженерного оборудования зданий и сооружений.
- Разнообразие и необходимость учета природно-климатических и экономико-географических условий района строительства.

ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ ЗАКАЗЧИКА

На стадии подготовки инвестиционного проекта:

- разработка бизнес-плана;
- выбор площадки строительства;
- получение всех необходимых разрешений и согласований;
- предварительный отбор проектировщиков, подрядчиков, изготовителей и поставщиков оборудования;
- экспертиза проекта.

ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ ЗАКАЗЧИКА

На стадии реализации инвестиционного проекта:

- подготовка строительной площадки;
- разработка и утверждение проектно-сметной документации;
- выбор исполнителей на поставку товаров, выполнение работ, оказание услуг в строительстве и заключение договоров;
- поставка материальных и иных ресурсов;
- контроль качества работ;
- приемка выполненных работ;
- своевременная оплата работ и услуг;
- сдача объекта в эксплуатацию;
- передача объектов собственникам или эксплуатирующей организации;
- контроль качества работ в период гарантийной эксплуатации

Обязанности Генерального подрядчика

Выполнять все работы в полном объеме и в сроки, предусмотренные в договоре; а также в полном соответствии с проектом, сметами, рабочими чертежами и требованиями технического регламента;

Поставлять на строительную площадку необходимые материалы, оборудование, изделия, конструкции, строительную технику, за исключением материалов и оборудования, поставляемых заказчиком;

Возводить собственными силами и средствами на территории строительной площадки все временные сооружения для хранения материалов и выполнения работ по договору;

Информировать заказчика о заключении договоров подряда с субподрядчиками с указанием предмета договора, наименования и адреса субподрядчика;

Нести ответственность перед заказчиком за надлежащее исполнение работ субподрядчиками, за координацию их деятельности;

Обеспечивать на строительной площадке мероприятия по технике безопасности, охране окружающей среды и т.д.;

Согласовать с органами государственного надзора порядок ведения работ на объекте и обеспечить соблюдение его на строительной

Состав сметной стоимости строительства (ремонта)

Стоимость строительных (ремонтно-строительных) работ

Стоимость работ по монтажу оборудования

Затраты на приобретение (изготовление) оборудования, мебели, инвентаря;

Прочие затраты.

Состав строительных работ

общестроительные (земляные, свайные, бетонные, железобетонные, устройство полов и кровель, отделочные, озеленение);

санитарно-технические (устройство внутренних водопроводов, канализации, теплоснабжения, отопления, вентиляции, прокладка наружных инженерных сетей, теплофикации, газификации);

специальные (буровзрывные, буровые, монтаж металлоконструкций, электромонтажные).

Формирование сметной стоимости

$$C = ПЗ + НР + СП$$

где: С - сметная стоимость СМР;

НР- накладные расходы;

СП - сметная прибыль.

$$ПЗ = С_m + З_{отс} + С_{эмм}$$

где: С_м - стоимость материалов, деталей, конструкций;

З_{отс} - стоимость оплаты труда рабочих – строителей;

С_{эмм} - затраты на эксплуатацию строительных машин и механизмов, включая заработную плату рабочих-машинистов.

$$C_{сб} = C_{пз} + C_{нр}$$

где: С_{сб} – сметная себестоимость СМР.

Гражданский кодекс РФ

**Ст.
743**

• «Строительные работы на объекте должны быть выполнены в соответствии с технической документацией, определяющей объем, содержание работ и другие, предъявляемые к ним требования, и со сметой, определяющей цену работ»

**Ст.
709**

• «1. В договоре строительного подряда указываются цена подлежащей выполнению работы или способы ее определения. 2. Цена в договоре подряда включает компенсацию издержек подрядчика и причитающееся ему вознаграждение. 3. Цена работы может быть определена путем составления сметы».

**Ст.
2**

• «Гражданское законодательство регулирует отношения между лицами, осуществляющими предпринимательскую деятельность, или с их участием, исходя из того, что предпринимательской является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке».

Принципиальная схема фаз инвестиционного проекта



Сметы в строительстве

```
graph TD; A[Сметы в строительстве] --> B[Концептуальные]; A --> C[Инвесторские]; A --> D[Исполнительные]; A --> E[Фактические];
```

Концептуальные

Инвесторские

Исполнительные

Фактические

Сметы предынвестиционной фазы строительства

Концептуальная смета

- целью составления является обоснование целесообразности инвестиций и определение эффективности инвестиционного проекта; разрабатывается в произвольной форме экономического расчета на основе укрупненных сметных показателей стоимости строительства и цены строительства по объектам-аналогам с применением расчётных и прогнозных индексов изменения стоимости; цена является ориентировочной;

Инвесторская смета

- целью составления является определение лимитов финансирования проекта инвестором. Расчёт производится по укрупнённым и отраслевым сметным нормам и расценкам; цена является конкурсной (тендерной); составляется на предпроектной стадии по заказу инвестора для определения стартовой цены предмета торгов; ориентировочная стоимость проекта определяется на основании схем размещения объекта, стройгенплана, эскиза здания, спецификации, объема строительных материалов и оборудования на основе укрупненных показателей ;

Гражданский кодекс РФ

**Ст. 709,
п.3**

- «В случае, когда работа выполняется в соответствии со сметой, составленной подрядчиком, смета приобретает силу и становится частью договора подряда с момента подтверждения ее заказчиком»

Сметы инвестиционной и эксплуатационной фаз строительства

Исполнительная смета

- составляется подрядчиком после заключения подрядного договора и установления договорной цены строительства или порядка её определения; после ее утверждения заказчиком все изменения и добавления в смете, а также исправления ошибок и корректировка результатов расчета относится к компетенции заказчика и выполняется за его счет; для разработки используются сметные расчеты базовой стоимости - формы тендерной документации заказчика, или собственные расчеты по правилам и нормативам фирменной сметно-информационной базы и текущей конъюнктуры регионального рынка строительных ресурсов.

Фактическая смета

- является вариантом исполнительной сметы подрядчика с использованием отчетных показателей по составу работ, расходу используемых ресурсов и фактических цен на ресурсы и услуги по данным бухгалтерского и налогового учета подрядчика; расчетные показатели фактической сметы должны корреспондироваться с данными в формах учета работ в капитальном строительстве, утвержденные постановлением Госкомстата России 30.10.97 № 71а: акт о приемке выполненных работ (форма № КС-2); справка о стоимости выполненных работ и затрат (форма № КС-3); общий журнал работ (форма № КС-6); журнал учета выполненных работ (форма № КС-6а); Фактическая смета составляется по общей стоимости строительства в соответствии с инвентаризационной структурой основных фондов заказчика, принятой в его производственном учете.

Классификация подрядных торгов

1. В зависимости от проведения организатором торгов предварительного отбора претендентов.

- 1.1. С предварительной квалификацией.
- 1.2. Без предварительной квалификации.

2. В зависимости от участия иностранных oferентов.

- 2.1. С участием иностранного oferента.
- 2.2. Без участия иностранного oferента.

3. В зависимости от участия oferентов в процедуре торгов и оглашения их результатов.

- 3.1. Гласные.
- 3.2. Негласные.

4. В зависимости от того, в который раз назначаются торги по данному предмету торгов.

- 4.1. Первичные.
- 4.2. Повторные.

5. В зависимости от формы проведения торгов.

- 5.1. Открытые.
- 5.2. Закрытые (ограниченные по числу претендентов).
- 5.3. Двухуровневые.

Этапы проведения торгов

I ЭТАП

Заказчик уведомляет претендентов о своём намерении вступить в сделку, при этом составляется документ, именуемый «предложение» или «приглашение к тогам», и разрабатывается тендерная документация (тендер), состоящая из технической и коммерческой частей.

II ЭТАП

Претенденты представляют заказчику свои предложения, именуемые офертой.

III ЭТАП

Определение победителя торгов, оформляемое протоколом тендерного комитета, который не является актом юридического скрепления сделки.

IV ЭТАП

В случае успешного проведения окончательных торгов завершается подписанием контракта.

Расчет цены в текущем и прогнозном уровнях

Расчетная цена в текущем уровне:

$$Ц_{т.у.}^p = Ц_б * I_p$$

Ц_б - цена в базисном уровне;

I_p - индекс цен на определенный ресурс.

Расчетная цена в прогнозном уровне:

$$Ц_{п.р.}^p = (Ц_б * I_p) * I_{инф}$$

I_{инф} - индекс инфляции.

Классификация индексов

1) по времени пересчета:

- текущие (на момент составления сметы или акта выполненных работ);
- прогнозные (предполагаемые изменения стоимости на будущий период строительства объекта);

2) по применению к составляющим элементам сметной стоимости строительства и степени укрупнения:

- к элементам прямых затрат (стоимости материалов, изделий, конструкций и оборудования; оплате труда рабочих и механизаторов; стоимости эксплуатации строительных машин и механизмов);
- общей стоимости строительных и монтажных работ (СМР);
- к стоимости проектных и изыскательских работ;

3) по видам строительства, объектам, видам работ:

- на новое строительство, ремонтно-строительные работы, реконструкцию, реставрацию;
- по зданиям и сооружениям (жилые дома, общественные здания, наружные сети и оборудование, озеленение и т. д.);

4) по видам работ:

- к общестроительным работам (земляные работы, ленточные и свайные фундаменты, стены подземной части, стены наружные и внутренние, перекрытия и перегородки, полы, покрытия и кровли, заполнение проемов, лестницы и площадки, отделочные работы и прочее);
- к работам по благоустройству и озеленению;
- к специальным строительным работам (фундаменты под оборудование, специальные основания, каналы и приямки, обмуровка и изоляция, химические защитные покрытия и т. п.);
- к внутренним санитарно-техническим работам (водопровод, канализация, отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, газификация, электромонтажные работы и т. п.);
- к установке и наладке оборудования (приобретение и монтаж технологического оборудования, технологические трубопроводы, металлические конструкции для установки оборудования, пусконаладочные работы и т. п.).

Территориальные поправочные коэффициенты

1. Территориальные коэффициенты приведения федерального уровня цен по базовому району (Московская область) к условиям конкретного региона. Такие коэффициенты необходимы при использовании Федеральных единичных расценок (ФЕР-2001), сборников сметных цен на материалы, расценок на эксплуатацию машин. Коэффициенты необходимы и разработчикам Территориальных единичных расценок (ТЕР-2001), местных каталогов (сборников) цен на материалы, машины и т.д.
2. это группа коэффициентов имеет почти тоже назначение, что и первая, но только в рамках отдельного региона (республики, края, округа, области). При производстве работ в районах или областях применяются коэффициенты к базовому району (городу, районному центру), которые учитывают затраты по доставку материалов, перебазировке техники и т.д.
Территориальные коэффициенты могут разрабатываться к полной сметной стоимости, к отдельным элементам затрат, по видам строительства, зданиям и сооружениям, комплексам и видам работ

Сметно-нормативные базы

Год выпуска	Структура	Статус
Сметно-нормативная база 1984 г.	ЭСН, ЕРЕР, УСН, УПСС, НУКВ, ПРСЗ, ПРЦжд, преЙскуранты	Не действует
Справочная сметно-нормативная база 1991 г.	СНиР-91, ВНиР-91, СНиП 4-91, УПБС, УРН	Не действует
Сметно-нормативная база 1998 г. (Московские территориальные сметные нормативы)	МТСН 81-98	Не действует
Сметно-нормативная база 2001г. (территориальные сметные нормативы для г. Москвы)	ТСН-2001	Действует по н.в.
Сметно-нормативная база 2001 г.	ФЕР, ГЭСН, ТЕР, ОЕР, ТСН и др.	Действует по н.в.

Федеральная сметно- нормативная база ценообразования в строительстве 2001 г.



Классификация сметных нормативов

По уровню применения:

- государственные (федеральные) (ГСН); - отраслевые (ОСН);
- территориальные (ТСН); - фирменные (ФСН); - индивидуальные (ИСН).

По структуре:

- шифр 1 - элементные сметные нормы и цены базисного уровня на виды ресурсов;
- шифр 2- элементные сметные нормы и расценки на общестроительные работы;
- шифр 3- ресурсные сметные нормы на монтажные и специальные строительные работы;
- шифр 4 - элементные сметные нормы и расценки на ремонтно-строительные и пусконаладочные работы;
- шифр 5 - сметные нормативы, выраженные в процентах;
- шифр 6 - укрупненные показатели базисной стоимости (УПБС);
- шифр 7 - укрупненные показатели по видам работ (сборники ПВР и сборник УПБС ВР);
- шифр 8 - укрупненные ресурсные нормативы (УРН) и укрупненные показатели ресурсов (УПР) по отдельным видам строительства;
- шифр 9 - укрупненные сметные нормативы и показатели, в т.ч. укрупненные показатели сметной стоимости строительства (УПСС), преЙскуранты на потребительскую единицу строительной продукции (ППЕ), преЙскуранты на строительство зданий и сооружений (ПСЗС); укрупненные расценки (УР), показатели по объектам аналогам и др;

По степени укрупнения

- элементные сметные нормы (ЭСН) и единичные расценки (ЕР);
- укрупненные сметные нормы (УСН) и показатели (УСП)

Структура полного обозначения сборника ГЭСН-2001

ГЭСН – 81 – 02 – 10 - 2001

1 2 3 4 5

- 1 - Код Государственных элементных сметных норм
- 2 - Код принадлежности к сметным нормативам
- 3 - Код структуры и степени укрупнения норматива (вид работ) (от 1 до 9)
- 4 - Код порядкового номера сборника
- 5 - Код года утверждения норматива

Структура полного обозначения элементной нормы сборника ГЭСН-2001

ГЭСН – 10 – 01 – 007 – 2
1 2 3 4

- 1 - Номер сборника (два знака)
- 2 - Номер раздела сборника (два знака)
- 3 - Порядковый номер таблицы в данном разделе сборника (три знака)
- 4 - Порядковый номер нормы в данной таблице (один или два знака)

Виды сметной документации

Предынвестиционная фаза		Инвестиционная фаза	Эксплуатационная фаза
<i>Концептуальная смета</i>	<i>Инвесторская смета</i>	<i>Исполнительная смета, фактическая смета</i>	
• произвольная форма экономических расчетов.	• локальные сметы; • локальные сметные расчеты; • объектные сметы; • объектные сметные расчеты; • сметные расчеты на отдельные виды затрат; • сводный сметный расчет стоимости строительства; • сводка затрат.		

Виды сметной документации

- **Локальные сметы;**
- **Локальные сметные расчеты;**
- **Объектные сметы;**
- **Объектные сметные расчеты;**
- **Сметные расчеты на отдельные виды затрат;**
- **Сводный сметный расчет стоимости строительства;**
- **Сводка затрат.**

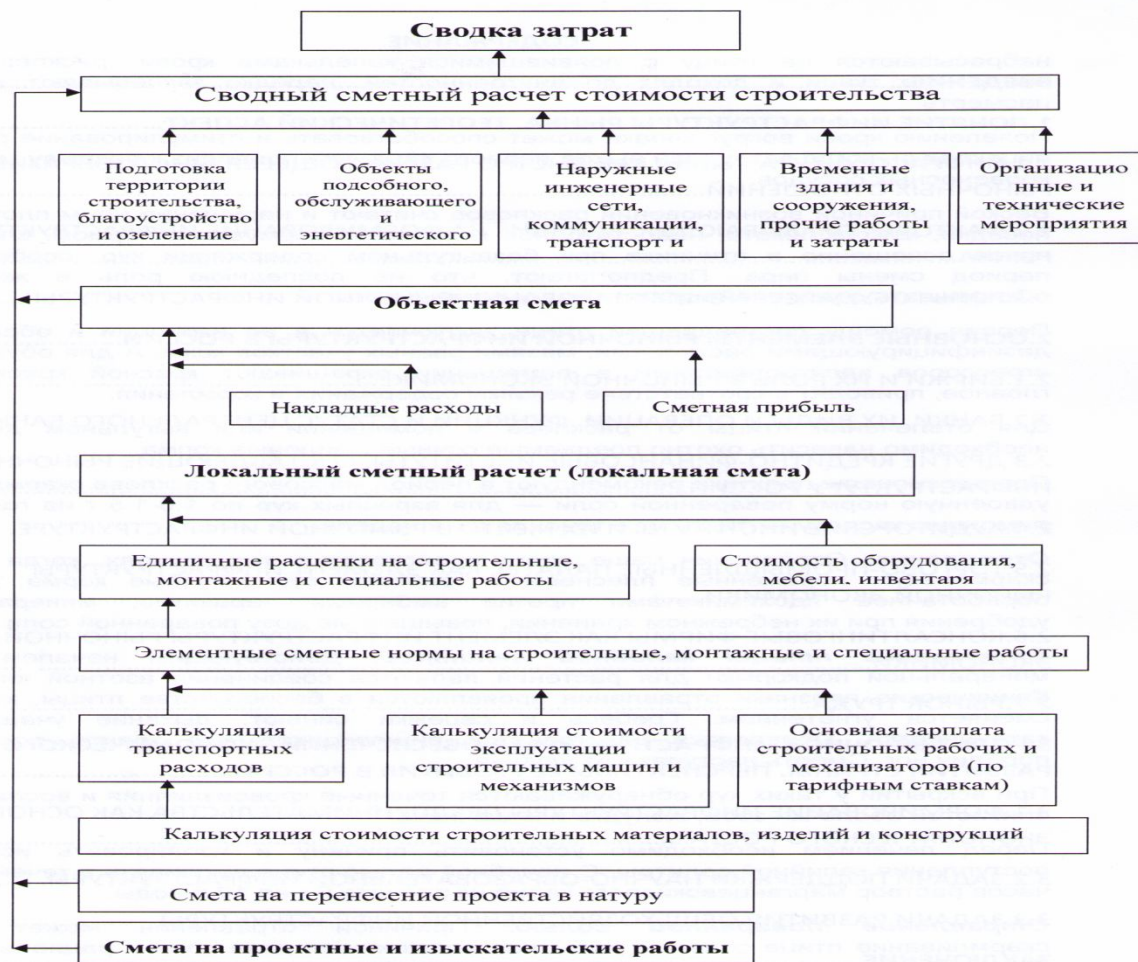
Стадии проектирования



Сметная документация на стадиях проектирования



Виды, состав и последовательность составления сметной документации



Затраты на оплату труда работников строительства

1. На основе показателей трудоемкости: $Z_{\text{расч}} = T * (Z_{\text{мес}}^{\text{факт}} / t)$

Где $Z_{\text{расч}}$ – расч. величина средств на опл. труда рабочих в текущем (прогнозном) уровне цен по объекту (части его), учитываемая в составе прямых затрат локального ресурсного сметного расчета (сметы), руб. или тыс. руб.;

T - нормативная трудоемкость работ (затраты труда рабочих-строителей и механизаторов), которая определяется по нормам, применяемым в подрядной организации, по объекту (его части), чел.-ч;

$Z_{\text{мес}}^{\text{факт}}$ – фактич., по данным статистической отчетности, или прогнозируемая (договорная) на будущий период среднемесячная оплата труда одного рабочего (строителя и механизатора) в подрядной организации;

t - среднемесячное количество часов, фактически отработанное одним рабочим в конкретной организации, не превышающее нормативной величины, устанавливаемой Минтруда России, ч/мес.

2. На основе сметной величины заработной платы: $Z_{\text{расч}} = (Z_c + Z_m) I_{\text{о.т.}}$

где Z_c и Z_m - суммарная по объекту (его части) величина основной заработной платы соответственно рабочих-строителей и механизаторов в уровне сметных норм и цен;

$I_{\text{о.т.}}$ - индекс текущего (прогнозного) уровня средств на оплату труда в строительстве

3. На основе тарифных ставок: $Z_{\text{расч}} = T \frac{C_1 * K_1 * (1 + \sum Ki) K_p * K_n + ПВ}{t_p}$

где T - затраты труда рабочих на выполнение конкретных объемов работ по их видам, комплексам, конструктивным элементам или по объекту в целом, чел.-ч;

C_1 - месячная тарифная ставка рабочего 1-го разряда при работе в нормальных условиях труда, руб.;

K_1 - тарифный коэффициент соответствующего разряда работ;

K_i - коэффициент, учит. доплаты и надбавки к тарифным ставкам и окладам за особые условия труда;

K_p - районный коэффициент к заработной плате; K_n - коэффициент, учитывающий премиальные выплаты; ПВ — прочие выплаты, руб./месс;

t_p — расчетное число часов работы одного рабочего в месяц (не менее фактического и не более нормативного), ч.

Сметная цена на материалы, изделия и конструкции

$$C_{\text{см}} = (C_o + C_o * H/100 + Z_{\text{тр}} * m + Z_{\text{тар}}) * K_{\text{зс}}$$

- где:
- $C_{\text{см}}$ - сметная цена материалов, франко-приобъектный склад строительной площадки;
- C_o – отпускная (оптовая или розничная) цена на материалы, изделия и конструкции;
- H – наценки сбытовых и снабженческих организаций, %
- $Z_{\text{тр}}$ – расходы на транспортировку материала сверх учтенных в отпускной цене;
- m – масса брутто единицы материала, т
- $Z_{\text{тар}}$ – затраты на тару и реквизит;
- $K_{\text{зс}}$ – коэффициент, учитывающий заготовительно-складские расходы подрядных строительного-монтажных организаций.

Сборники сметных цен на материалы, изделия и конструкции

Федеральный сборник сметных цен на материалы, изделия и конструкции (ФССЦ-2001) разработан в уровне цен для базового района (Московская область), утвержден и введен в действие Госстроем России. Данный сборник является основой для разработки сборников ФЕР-2001 и территориальных сборников цен на материалы, изделия и конструкции.

Территориальные включают в свой состав полный набор основных материалов, изделий, конструкций, применяемых в соответствующем регионе. Они утверждаются и вводятся в действие администрациями субъектов Российской Федерации и применяются для составления сметной документации на строительство, осуществляемое в соответствующих административно-территориальных единицах (регионах).

Отраслевые включают в свой состав полный набор материалов, изделий и конструкций, используемых для производственных объектов. Они разработаны для специализированных видов строительства (энергетическое, транспортное, водохозяйственное, газопроводы, связь, отдельные виды промышленных объектов и т.п.), утверждаются министерствами РФ и отраслевыми структурами и служат основанием для составления сметной документации по специализированным стройкам.

Обозначение строительных материалов, изделий и конструкций в сборниках ФССЦ-2001

**С 408-0394 Щебень известняковый
для строительных
работ марки 600 фракции
70-120 мм**

4 - номер части ФССЦ-2001;

08 - номер раздела данной части
ФССЦ-2001;

0394 - порядковый номер материала в
составе раздела данной
части ФССЦ-2001.

Федеральная единичная расценка

Структура таблицы единичной расценки с использованием неучтенных расценками материалов

Номера расценок	Наименование и характеристика строительных работ и конструкций	Прямые затраты, руб.	В том числе, руб.				Затраты труда рабочих чел.-ч.
			оплата труда рабочих	эксплуатация машин		расход неучтенных материалов	
				всего	в т.ч. оплата труда машинистов		
1	2	3	4	5	6	7	8
Таблица 7-01-001. Укладка фундаментов и фундаментных балок							
единица измерения: 100 шт. сборных конструкций							
Укладка блоков и плит ленточных фундаментов при глубине котлована до 4 м, массой конструкций:							
7-01-001-01	До 0,5 т	3556,68	632,51	2393,67	310,99	530,50	72,37
(440-9001)	Конструкции сборные железобетонные <i>(шт.)</i>					(100)	

Виды отпускных цен материала с учетом вида «франко».

франко вагон (судно) - станция (пристань) назначения - поставщик несёт все расходы по доставке товара на станцию или пристань назначения;

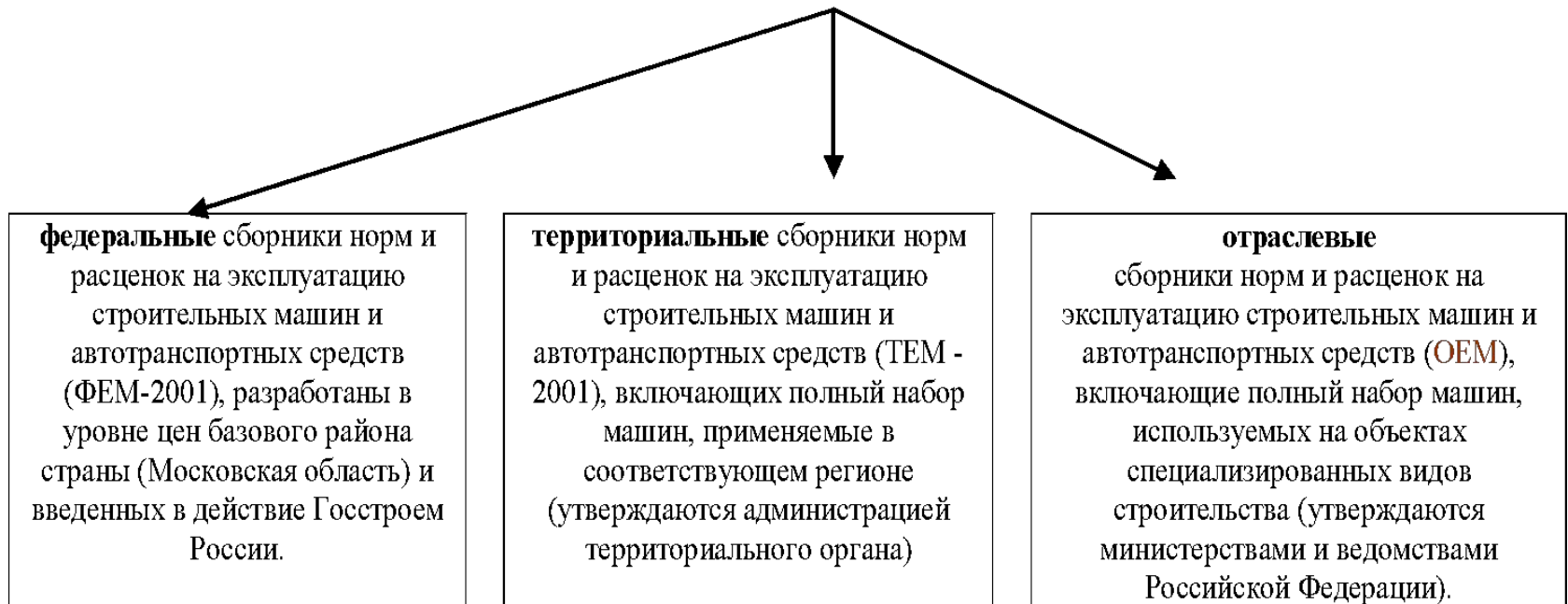
франко вагон (судно) - станция (пристань) отправления - расходы по доставке товара на станцию (пристань) отправления и погрузке в вагон (судно) несёт поставщик, а по оплате железнодорожного тарифа (водного фрахта) – покупатель;

франко - склад покупателя (стройплощадка) - поставщик несёт все расходы по доставке товара, в том числе по его разгрузке;

франко - склад предприятия-поставщика - покупатель несёт все расходы по доставке товара на его склад со склада поставщика;

франко – транспортное средство - покупатель несёт расходы по доставке товара на приобъектный склад, за исключением расходов по погрузке в транспортное средство.

Сборники норм и расценок на эксплуатацию строительных машин и автотранспортных средств



Методы определения сметной стоимости строительства

- **Базисно-индексный**
- **Базисно- компенсационный**
- **Ресурсный**
- **Ресурсно- индексный**
- **Аналоговый**
- **Повременный**

Состав сметных расценок на эксплуатацию строительных машин и автотранспортных средств

$$C_{\text{маш.}} = A + З + Б + Э + С + Г + Р + П$$

где:

- А – размер постоянных эксплуатационных затрат - нормативные амортизационные отчисления на полное восстановление машин;
- З – размер оплаты труда рабочих, управляющих машиной (машинистов, водителей);
- Б – размер затрат на замену быстроизнашивающихся частей;
- Э – размер затрат на энергоносители;
- С – размер затраты на смазочные материалы;
- Г – размер затрат на гидравлическую жидкость;
- Р – размер затрат на выполнение всех видов ремонта, диагностирование и техническое обслуживание;
- П – размер затрат на перебазировку машин с одной строительной площадки (базы механизации) на другую строительную площадку (базу механизации), включая монтаж машин с выполнением пусконаладочных операций, демонтаж, транспортировку с погрузочно-разгрузочными операциями.

Состав сборников сметных цен на материалы, изделия и конструкции (ФССЦ-2001)

Часть 1. Материалы для общестроительных работ.

Часть 2. Строительные конструкции и изделия.

Часть 3. Материалы и изделия для санитарно-технических работ.

Часть 4. Бетонные, железобетонные и керамические изделия. Нерудные материалы. Товарные бетоны и растворы.

Часть 5. Материалы, изделия и конструкции для монтажных и специальных строительных работ.

Дополнения к сборникам сметных цен на материалы изделия и конструкции

Фрагмент локальной сметы, разработанной базисно-индексным методом

Одноквартирный 2-х этажный жилой дом с 6-комнатной квартирой с гаражом

[наименование стройки (ремонтируемого объекта)]

ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ № 1

(Локальная смета)

на строительство Одноквартирного 2-х этажного жилого дома

(наименование работ и затрат, наименование объекта)

Основание: чертежи № Рабочий проект и описание работ к проекту

Сметная стоимость 121,09 тыс. руб.

Средств на оплату труда 25,61 тыс. руб.

Нормативная трудоемкость 709 чел.-ч

Составлен (а) в текущих (прогнозных) ценах по состоянию на 2 квартал 2004г.

№ п.п.	Шифр и номер позиции и норматива	Наименование работ и затрат, единица измерения	Количество	Стоимость единицы, руб.		Общая стоимость, руб.			Затраты труда рабочих, чел.-ч, не занятых обслуживанием машин	
				всего	эксплуатации машин в т.ч. оплаты труда	всего	оплаты труда	Эксплуатация машин в т.ч. оплаты труда	на единицу	всего
1 2	01-01-013-14	Разработка грунта с погрузкой на автомобили-самосвалы экскаваторами с ковшом вместимостью 0,5 (0,5-0,63) м ³ , группа грунтов 2 <i>1000 м³</i>	0,014	<u>4277,16</u> 117,62	<u>4155,2</u> 598,18	197	6	<u>190</u> 33	15,08	0
		Коэфф пересчета пункт Коэфф к ОЗП Коэфф к эксплуатации машин Накладные расходы Сметная прибыль	2,1 3,92 3,27 97 50			38 20				
2	08-02-001-3	Кладка стен кирпичных наружных средней сложности при высоте этажа до 4 м <i>м³</i>	10,8	<u>912</u> 49,53	<u>34,56</u> 5,4	20962	2097	<u>1430</u> 229	5,66	61
		Коэфф. пересчета пункт	9.21							

Фрагмент локальной сметы, разработанной ресурсным методом

< 1391-ГЭСН * 1391-ГЭСН-6 * 2-2

ПК РИК (вер.1.2.051201) тел./факс (095) 347-33-01

Форма по МДС 81-35.2004

Стройка: Капитальный ремонт моста через реку Нара на км 4+455 а/д А-108 Симферопольско-Брестского шоссе МБК

Объект: Капитальный ремонт моста чрез р.Нара на км 4+455 а/д А-108

ЛОКАЛЬНАЯ СМЕТА № 2-2

на отсыпку и укрепление конусов моста

Основание: Ведомость объемов работ

Сметная стоимость: **1 014.778 тыс. руб.**
 Нормативная трудоемкость: **3.291 тыс.чел.ч**
 Сметная заработная плата: **119.874 тыс. руб.**

Составлена в текущих ценах на 01.01.2004 г.

№ поз.	Шифр, номер норматива, код ресурса	Наименование работ и затрат, характеристика оборудования, масса	Единица измерения	Количество		Сметная стоимость в текущих ценах	
				Кол-во механизаторов	по проекту	на единицу измерения	общая
1	2	3	4	5	6	7	8

Раздел 1. Отсыпка и укрепление конусов

1.	E01-01-003-13	Отсыпка насыпи за устоями дренирующим грунтом	1000 м3		1.4	6 724.95	9 414.93
1. 1.	3000-1002-0	Рабочие-строители (средний разряд 2.0)	чел.ч	10.75	15.05	31.19	469.41
1. 2.	31000-0001	Затраты труда машинистов	чел.ч	23.36	32.704	58.53	1 914.17
1. 3.	x06-0247	Экскаваторы одноковшовые дизельные на гусеничном ходу при работе на других видах строительства (кроме водохозяйственного) 0,5 м3	маш.ч	23.36	32.704	273.53	8 945.53
		<i>Накладные расходы</i>	(1)			58.53	1 914.17
		<i>Сметная прибыль</i>				89.3%	2 128.54
		<i>Всего с НР и СП</i>				50%	1 191.79
							12 735.26
2.	C407-9080	Стоимость дренирующего грунта	м3		1652	95.50	157 766.00
					Объем: 1400*1.18		
3.	E01-02-005-1	Уплотнение грунта пневматическими трамбовками	100 м3		14	1 062.86	14 880.10
3. 1.	3000-1003-0	Рабочие-строители (средний разряд 3.0)	чел.ч	12.53	175.42	40.78	7 153.63
3. 2.	31000-0001	Затраты труда машинистов	чел.ч	3.04	42.56	58.53	2 491.04
3. 3.	X05-0102	Компрессоры передвижные с двигателем внутреннего сгорания давлением до 686 кПа (7 ат) 5 м3/мин	маш.ч	3.04	42.56	173.53	7 385.44
		<i>Накладные расходы</i>	(1)			58.53	2 491.04
3. 4.	X33-1101	Трамбовки пневматические	маш.ч	12.18	170.52	2.00	341.04
		<i>Сметная прибыль</i>				89.3%	8 612.69
		<i>Всего с НР и СП</i>				50%	4 822.34
							28 315.13
4.	E01-02-006-1	Полив водой уплотняемого грунта	1000 м3		0.7	4 547.05	3 182.94
					Объем: 1400*0.5		

Протокол согласования договорной цены

Заказчик _____

Наименование организации

Подрядчик _____

Наименование организации

Составлен(а) на основе _____

Ссылка на сметную или иную документацию

И является приложением к договору подряда от ____ 20 ____ г. № _____ на _____

наименование строительной продукции

Протокол согласования (ведомость) договорной цены

На _____

Наименование строительной продукции

№ пп	Номера сметных расчетов (смет) или иных документов	Наименование объемов работ и затрат	Стоимость, включаемая в договорную цену, тыс. руб.				Всего договорная цена на строительную продукцию, т.р.
			Подрядных работ, в т.ч.			Других затрат по договору	
			Строительных	Монтажных	Прочих затрат		
1	2	3	4	5	6	7	8

Руководитель предприятия (организации)
заказчика

подпись ФИО

Руководитель подрядной строительной-
монтажной организации

подпись ФИО

Виды договорных цен на строительную продукцию

- Твердая (окончательная);
- Открытая;
- Скользящая.

Расчет цены контракта

$$Ц = З + С$$

где З- затраты на производство (стоимость работ);

С- сумма надбавки по капиталу данной организации.

$$З = М + З_{опт} + А + П$$

где *М*- материальные затраты, в том числе оплата услуг сторонних организаций, осуществляющих транспортировку грузов, поставку топлива, энергии, запасных частей, ГСМ. и др.;

З_{опт} - затраты на оплату труда, в том числе учебных отпусков и отчисления на социальные нужды;

А - амортизационные отчисления;

П- прочие затраты (арендная плата; страховые платежи; проценты по кредитам банка; суточные и подъемные; налоги, включаемые в себестоимость работ; отчисления в фонды и пр.

Расчет цены контракта

Сумма надбавки по капиталу данной организации:

$$C = \frac{P_{п} + K * П_{пр}}{100}$$

Где: $P_{п}$ - постоянные расходы на содержание управленческой структуры;

$П_{пр}$ – процент ежегодной прибыли;

K - капитал организации.

Наценка к стоимости работ:

$$H = C / O_{р} * 100.$$

где $O_{р}$ - объем СМР подрядной организации в планируемом году.

(Эта наценка должна учитываться в стоимости работ по каждому контракту, заключенному данной подрядной организацией)

Расчет цены контракта

$$Ц = \frac{\left(3 + \frac{Н}{100 \times 3}\right)(Псн + 100)}{100} + С$$

где Псн — процент ставки налога (НДС).

Ссп — сумма стоимости всех работ, выполняемых специализированными организациями по их расчетам.