

ГОССТРОЙ РОССИИ
ГП "ЦЕНТРИНВЕСТпроект"

РАЗЪЯСНЕНИЯ

**ПО ПРИМЕНЕНИЮ СБОРНИКА ЦЕН И СПРАВОЧНИКОВ
БАЗОВЫХ ЦЕН НА ПРОЕКТНЫЕ РАБОТЫ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА**

МОСКВА 1999 г.

Настоящие Разъяснения предназначены участникам инвестиционной деятельности в качестве практического пособия при определении базовой цены проектных работ и других инжиниринговых услуг и работ с применением Сборника цен на проектные работы для строительства издания 1987-1990 гг. и Справочников базовых цен на проектные работы для строительства издания 1994-1998 гг.

Настоящие Разъяснения рассмотрены, одобрены и рекомендованы к применению на заседании Межведомственной комиссии по разработке документов по ценообразованию в строительстве при Госстрое России "28" мая 1999 г.

СОДЕРЖАНИЕ

Стр.

Введение	6
1. Порядок определения базовых цен на проектные работы	11
1.1. Определение базовых цен на проектные работы в зависимости от натуральных показателей объектов проектирования	11
1.1.1. По отраслевым и специализированным разделам Сборника цен	11
1.1.2. По Справочникам базовых цен	12
1.1.3. Разъяснения порядка определения базовых цен отдельных видов проектных работ по Сборнику цен и Справочникам базовых цен	13
Реконструкция и техническое перевооружение	13
Экстраполяция и интерполяция при расчете цены	14
Поправочные коэффициенты к ценам	16
Площадочные и внеплощадочные инженерные сети и коммуникации	17
1.2. Определение базовых цен на проектные работы в зависимости от общей стоимости строительства	18
Реконструкция и техническое перевооружение	21
Площадочные и внеплощадочные инженерные сети и коммуникации	22
1.3. Определение базовых цен на проектные работы по себестоимости и сложившемуся уровню рентабельности	22
2. Разъяснения общих положений, относящихся к определению базовых цен на проектные работы	26
2.1. Разработка технико-экономических обоснований строительства	26
2.2. Применение импортного оборудования	26
2.3. Применение типовых проектов	27
2.4. Выполнение проектных работ в сокращенном объеме	28

2.5.	Выполнение функций генпроектировщика и курирование проектных работ	28
2.6.	Согласование проектной документации	29
2.7.	Дополнительные затраты, связанные с выполнением проектных работ организациями, расположенными в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях и других районах	30
2.8.	Относительная стоимость отдельных разделов проектной документации	31
2.9.	Пересчет базовой цены разработки проектной документации в связи с инфляционными процессами	32
2.10.	Количество экземпляров проектной документации, учтенное ценами	33
3.	Порядок определения базовых цен на выполнение отдельных видов предпроектных работ	33
3.1.	Обоснование инвестиций в строительство предприятий, зданий и сооружений	33
3.2.	Участие предприятий, зданий и сооружений в выборе земельного участка (трассы) для строительства	34
3.3.	Составление Ходатайства (Декларации) о намерениях инвестирования в строительство предприятий, зданий и сооружений	35
3.4.	Разработка бизнес-плана	35
3.5.	Разработка эскизного проекта	35
3.6.	Оценка воздействия на окружающую среду	36
4.	Порядок определения базовых цен на другие виды работ, выполняемых организациями-разработчиками проектной документации	36
4.1.	Составление технической документации на капитальный ремонт зданий и сооружений	36
4.2.	Осуществление авторского надзора за строительством	37
4.3.	Сбор исходных данных для проектирования	37
4.4.	Экспертиза предпроектной и проектной документации	38

4.5. Работы, связанные с комплектованием строек оборудованием

Перечень документов, которыми следует руководствоваться при определении базовой цены проектных работ

1. Письмо Минархстроя РСФСР от 20.12.91 №Ц-1/9 "О ценах в проектировании и инженерных изысканиях для строительства в РСФСР"
2. "Временные рекомендации по определению базовых цен на проектные работы для строительства в условиях рыночной экономики с учетом инфляционных процессов" – приложение 1 к письму Минстроя России от 17.12.92 №БФ-1060/9
3. Письмо Госстроя России от 13.01.98 №9-1-1/6 "Об определении базовых цен на проектно-изыскательские работы для строительства после 01.01.98"
4. Письмо Госстроя России от 18.08.97 №18-44 "О порядке определения стоимости работ по проведению экспертизы предпроектной и проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений на территории РФ"
5. Письмо Госстроя России от 01.04.99 № БЕ-1043/10 "О ценах на проектные и изыскательские работы для строительства по состоянию на II квартал 1999 г."

ВВЕДЕНИЕ

В связи с переходом на рыночные отношения и обусловленные этим свободные (договорные) цены, все действующие как ранее разработанные ценовые нормативы на проектные работы для строительства, так и вновь созданные показатели цены на эти работы, являются рекомендательными справочными документами, используемыми при определении базовой цены проектирования.

Это положение отражено в письме Минархстроя РСФСР от 20.12.91 № Ц-1/9.

В настоящее время базовую цену проектных работ для строительства предприятий, зданий и сооружений рекомендуется определять по:

- действующим отраслевым и специализированным разделам Сборника цен на проектные работы для строительства изд. 1987-1990 гг. (Сборник цен);
- Справочникам базовых цен на проектные работы для строительства изд. 1994-1998 гг. (Справочник базовых цен).

В случае отсутствия цен на проектирование отдельных объектов в Сборнике цен и в Справочниках базовых цен, они могут определяться по себестоимости и сложившемуся уровню рентабельности у организаций – разработчиков проектной документации.

Цены Справочников базовых цен, установленные от натуральных показателей объектов проектирования, отменяют цены, содержащиеся в соответствующих разделах Сборника цен.

Введение в действие Справочников базовых цен, в которых цены установлены в зависимости от стоимости строительства, не предусматривает отмену соответствующих

разделов Сборника цен. Однако предпочтительным является применение документов более позднего издания, то есть Справочников базовых цен, отвечающих по уровню современным требованиям к разработке качественной проектной документации.

В случае отсутствия во вновь разработанных Справочниках базовых цен позиций номенклатуры, имевшейся в ранее действовавших и отмененных разделах Сборника цен, для определения базовых цен проектных работ могут быть использованы соответствующие показатели Сборника цен.

Перечисленные выше ценовые документы предназначены в качестве базы для формирования договорных цен.

Отраслевые и специализированные разделы Сборника цен, в которых цены установлены от натуральных показателей объектов проектирования, утверждены соответствующими министерствами и ведомствами по согласованию с бывшим Госстроем СССР.

Отраслевые и специализированные Справочники базовых цен содержат базовые цены на проектные работы и утверждены Госстроем (Минстроем) России по согласованию с соответствующими министерствами и ведомствами.

Базовые цены на проектные работы, приведенные в Справочниках базовых цен, установлены применительно к требованиям, содержащимся в Инструкции о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений (СНиП 11-01-95), СНиП по организации строительного производства (СНиП 3.01.01-85) и в других нормативных документах по проектированию.

В Справочниках базовых цен приведены укрупненные комплексные цены на индивидуальное проектирование для нового строительства предприятий, зданий и сооружений отраслей народного хозяйства, отраслей промышленности, состоящих из комплекса зданий и сооружений, а также цены на

индивидуальное проектирование для нового строительства отдельных зданий и сооружений, проектирование и строительство которых осуществляется вне комплекса.

Стоимость изыскательских работ Сборником цен и Справочниками базовых цен не учтена и определяется по соответствующим ценовым документам.

В отраслевых разделах Сборника цен и Справочниках базовых цен содержатся указания о порядке применения цен, отражающие специфику отраслей и требований к объектам проектирования.

Базовые цены в Справочниках базовых цен определяются в зависимости от:

- основных показателей проектируемых объектов (мощность, протяженность, площадь, емкость и т.п.);
- общей стоимости строительства.

Таблицы относительной стоимости разработки разделов проектной документации и видов проектных работ приведены в Пособиях по применению Справочников базовых цен.

Разъяснения общих положений по определению базовых цен приведены в Практических пособиях по применению Справочников базовых цен.

ПЕРЕЧЕНЬ
действующих Справочников базовых цен на проектные работы и инжиниринговые услуги для строительства по состоянию на 01.09.98, утвержденных Госстроем (Минстроем) России

№ п/п	Наименование отраслевых и специализированных Справочников базовых цен	Дата и номер утверждающего документа Госстроя (Минстроя) России	
		3	4
1.	“Объекты жилищно-гражданского строительства”	12.08.94	№18-9
2.	“Объекты атомной энергетики” 2-е издание с учетом изменений и дополнений (письмо Минстроя России от 30.12.96 № 9-4/135)	08.02.95	№18-10
3.	“Газооборудование и газоснабжение промышленных предприятий, зданий и сооружений. Наружное освещение”	08.02.95	№18-11
4.	“Объекты газовой промышленности”	08.02.95	№18-12
5.	“Объекты полиграфической промышленности”	08.02.95	№18-13
6.	“Объекты речного транспорта”	08.02.95	№18-14
7.	“Объекты гражданской авиации”	08.02.95	№18-15
8.	“Объекты лесного хозяйства”	08.02.95	№18-16
9.	“Железные и автомобильные дороги. Мосты. Тоннели. Метрополитены. Промышленный транспорт”	08.02.95	№18-17
10.	“Градостроительная документация”	30.06.95	№18-56
11.	“Объекты машиностроительной промышленности”	11.08.95	№18-82
12.	“Объекты связи”	07.03.96	№18-18
13.	“Объекты целлюлозно-бумажной промышленности”	07.03.96	№18-19

1	2	3	4
14.	"Предприятия транспорта, хранения нефтепродуктов и автозаправочные станции"	07.03.96	№18-20
15.	"Объекты водоснабжения и канализации"	07.03.96	№18-21
16.	"Объекты агропромышленного комплекса, торговли и общественного питания"	25.11.96	№18-81
17.	"Объекты энергетики"	25.11.96	№18-82
18.	"Объекты нефтедобывающей промышленности"	17.03.97	№18-21
19.	"Объекты магистрального транспорта нефти"	23.06.97	№18-17
20.	"Объекты промышленности строительных материалов"	23.06.97	№18-18
21.	"Объекты нефтеперерабатывающей промышленности"	31.12.97	№18-81
22.	"Справочник базовых цен на разработку технической документации на автоматизированные системы управления технологическими процессами (АСУТП)"	Утвержден Минпром России 14.03.97	по представлению Минстроя России (письмо от 27.01.97 №9-4/8)
23.	"Справочник базовых цен на разработку конструкторской документации оборудования индивидуального изготовления"	}	Согласован с Комитетом РФ по машиностроению 14.10.96 № 8/3-4-271
24.	"Справочник базовых цен на обмерные работы и обследования зданий и сооружений"		Одобрены и рекомендованы письмом Госстроя России от
25.	"Справочник базовых цен на разработку технической документации для капитального ремонта строительных конструкций зданий и сооружений"		16.06.98 № 9-10-17/33

1. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ БАЗОВЫХ ЦЕН НА ПРОЕКТНЫЕ РАБОТЫ

1.1. Определение базовых цен проектных работ в зависимости от натуральных показателей объектов проектирования

1.1.1. По отраслевым и специализированным разделам Сборника цен

Порядок определения базовых цен по указанным разделам Сборника цен изложен в приложении 1 к письму Минстроя России от 17.12.92 № БФ-1060/9 "Временные рекомендации по определению базовых цен на проектные работы для строительства в условиях рыночной экономики с учетом инфляционных процессов"^{*)}.

Цены в разделах Сборника установлены для стадии "рабочая документация".

Цена разработки проекта определяется по формуле:

$$C_n = C \times K_1$$

C_n – цена разработки проекта в тыс. руб.;

C – цена разработки рабочей документации в тыс. руб.;

K_1 – отношение цены проекта к цене рабочей документации.

Цена разработки рабочей документации (C) определяется по формуле:

$$C = (a + v \times X) \times K_i$$

a и v – постоянные величины для определенного интервала основного показателя проектируемого объекта, в тыс. руб.;

X – основной показатель проектируемого объекта;

K_i – индекс изменения стоимости проектных работ, публикуемый ежеквартально Госстроем России.

Значения a , v , K_1 приведены в разделах Сборника.

^{*)} Далее – "Временные рекомендации".

1.1.2. По Справочникам базовых цен

Базовая цена разработки проектной документации (проект (ТЭО) + рабочая документация) по всем объектам проектирования, кроме приведенных в Справочнике базовых цен "Газооборудование и газоснабжение промышленных предприятий, зданий и сооружений. Наружное освещение", рассчитывается по формулам:

$$\begin{array}{ll} \text{проект + рабочая документация} & Ц=(a+v \times X) \times K, \\ \text{проект (ТЭО)} & Ц=(a+v \times X) \times K_n \times K, \\ \text{рабочая документация} & Ц=(a+v \times X) \times K_p \times K, \end{array}$$

где

- $Ц$ – базовая цена разработки проектной документации;
- a, v – постоянные величины для определенного интервала основного показателя проектируемого объекта;
- X – основной показатель проектируемого объекта в размерности, установленной при разработке цен;
- K – повышающий коэффициент, отражающий инфляционные процессы на момент определения цены проектных работ для строительства объекта, публикуемый ежеквартально Госстроем России;
- K_n – коэффициент на разработку проекта (ТЭО);
- K_p – коэффициент на разработку рабочей документации.

В Справочнике базовых цен "Газооборудование и газоснабжение промышленных предприятий, зданий и сооружений. Наружное освещение" цена, определяемая по формуле $Ц=(a+v \times X) \times K_n$, установлена для стадии "рабочая документация".

Стоимость разработки рабочих проектов определяется от общей цены проектной документации (проект (ТЭО) + рабочая документация) с применением коэффициентов, указанных в Справочниках.

Базовые цены, приведенные в Справочниках базовых цен издания 1995-1998 гг., установлены по состоянию на 01.01.95.

Переход на новый масштаб цен с 01.01.98 осуществляется в порядке, изложенном в письме Госстроя России от 13.01.98 №9-1-1/6.

Базовые цены в Справочниках издания 1998 г. (поз. 21; 23-25 Перечня) установлены по состоянию на 01.01.95 с учетом деноминации.

1.1.3. Разъяснения порядка определения базовых цен отдельных видов проектных работ по Сборнику цен и Справочникам базовых цен

Реконструкция и техническое перевооружение

Базовая цена разработки проектной документации на реконструкцию и техническое перевооружение действующих предприятий, зданий, цехов и сооружений определяется по Сборнику цен и Справочникам базовых цен исходя из значения основного показателя проектируемого объекта, рассчитанного с учетом реконструкции, технического перевооружения (суммарного после реконструкции, технического перевооружения) с применением коэффициента до 2,0, определяемого проектной организацией по согласованию с заказчиком в соответствии с трудоемкостью проектных работ.

Максимальный коэффициент применяется при полной реконструкции или полном техническом перевооружении объекта. При определении базовой цены реконструкции (технического перевооружения) только части здания (сооруже-

ния) или выполнении отдельных видов работ применяется поправочный коэффициент < 1 , учитывающий объем работ.

Оценку трудоемкости проектных работ при этом рекомендуется проводить путем анализа объема проектных работ по каждому разделу проектной документации, связанного с реконструкцией (техническим перевооружением), с последующим определением общего коэффициента экспертным путем по каждому зданию, сооружению и объекту в целом.

Базовая цена разработки проектной документации для строительства новых зданий, цехов и объектов основного, подсобного и обслуживающего назначения в целях создания дополнительных производственных мощностей на территории действующих предприятий или на примыкающих к ним площадях, а также для строительства филиалов и производств, относящихся к расширению, на новых площадках определяется в порядке, установленном для нового строительства (без применения повышающих коэффициентов).

Экстраполяция и интерполяция при расчете цены

В случае, когда проектируемый объект имеет значение основного показателя меньше минимального или больше максимального показателя, приведенных в таблице Сборника цен или Справочника базовых цен, базовая цена проектирования определяется путем экстраполяции; при этом величина поправки к цене уменьшается на 40%, т.е. при расчете показатель проектируемого объекта $X_{зад}$ принимается с коэффициентом 0,6.

Если показатель мощности объекта меньше табличного показателя, базовая цена его проектирования определяется по формуле:

$$Ц = a + в \times (0,4 \times X_{min} + 0,6 \times X_{зад}), \quad \text{где}$$

$a, в$ – постоянные величины, принимаемые по таблице минимального значения показателя;

X_{min} – минимальный показатель, приведенный в таблице;

$X_{зад.}$ – показатель проектируемого объекта.

Если показатель мощности объекта больше табличного показателя, базовая цена его проектирования определяется по формуле:

$$Ц = a + в \times (0,4 \times X_{max} + 0,6 \times X_{зад.}),$$

где

$a, в$ – постоянные величины, принимаемые по таблице максимального значения показателя;

X_{max} – максимальный показатель, приведенный в таблице;

$X_{зад.}$ – показатель проектируемого объекта.

В случае, когда в таблице приведено только значение "а", а проектируемый объект имеет значение показателя, не совпадающее с приведенными в таблице, базовая цена его проектирования определяется путем интерполяции или экстраполяции; при экстраполяции в сторону уменьшения или увеличения величина поправки к цене уменьшается на 40% (при расчете величины поправки вводится понижающий коэффициент $K=0,6$).

Пример определения базовой цены проектирования объектов, показатели которых выше, ниже или находятся между показателями, приведенными в таблицах Справочников базовых цен (для случая, когда приведен только показатель "а")

№ п/п	Наименование объекта проектирования	Основной показатель объекта	Постоянные величины базовой цены разработки проектной документации тыс.руб. ^{*)}	
			а	в
1	2	3	4	5
65.	Сооружения очистки промывной воды производительностью м ³ /сут. 160	1 м ³ /сут. то же	4383	-
66.	500		5478	-
...
72.	40000	- " -	219358	-
73.	80000	- " -	369118	-

*) показатели цены приведены в уровне до 01.01.98.

Требуется определить базовую цену проектирования сооружения очистки промывной воды производительностью 100 м³/сут.

Пример расчета:

$$4383 - \frac{5478 - 4383}{500 - 160} \times (160 - 100) \times 0,6 = 4267,1 \text{ тыс.руб.}$$

Требуется определить базовую цену проектирования сооружения очистки промывной воды производительностью 300 м³/сут.

Пример расчета:

$$4383 + \frac{5478 - 4383}{500 - 160} \times (300 - 160) = 4833,88 \text{ тыс.руб.}$$

Требуется определить базовую цену проектирования сооружения очистки промывной воды производительностью 90000 м³/сут.

Пример расчета:

$$369118 + \frac{369118 - 219358}{8000 - 40000} \times (90000 - 80000) \times 0,6 = 391582 \text{ тыс.руб.}$$

Поправочные коэффициенты к ценам

Коэффициенты, применяемые при определении базовой цены по разделам Сборника цен и Справочникам базовых цен, подразделяются на ценообразующие и учитывающие усложняющие факторы.

К ценообразующим относятся коэффициенты, определяющие базовую цену по стадиям проектирования, видам строительства, а также установленные для определения цены отдельных объектов и видов работ. Ценообразующие коэффициенты при расчете цены перемножаются.

Факторы, усложняющие проектирование, учитываются повышающими коэффициентами на сейсмичность, вечномерзлые, просадочные, набухающие грунты, карстовые и оползневые явления, применение импортного оборудования, а также и на другие условия, специально оговоренные во Временных рекомендациях и Практических пособиях к Справочникам базовых цен.

При определении базовой цены на проектные работы по ценам Сборника цен и Справочников базовых цен при наличии нескольких усложняющих факторов и применении в связи с этим нескольких коэффициентов, больших единицы, общий повышающий коэффициент определяется, как правило, путем суммирования их дробных частей и единицы.

При определении базовой цены с применением нескольких коэффициентов, меньших единицы, общий понижающий коэффициент определяется путем их перемножения.

В случае применения одновременно повышающих и понижающих коэффициентов сначала в указанном порядке определяется общий повышающий и общий понижающий коэффициенты, которые затем перемножаются.

Площадочные и внеплощадочные инженерные сети и коммуникации

Базовыми ценами, содержащимися в Сборнике цен и Справочниках базовых цен на разработку предприятий, цехов, зданий и сооружений, учтена стоимость проектирования всех внутриплощадочных инженерных сетей, коммуникаций, сооружений и устройств (электроснабжения, водоснабжения, канализации, теплоснабжения и др.), включая их присоединение к внеплощадочным сетям, а также генерального плана и благоустройства в пределах площадки строительства.

Стоимость проектирования внеплощадочных инженерных сетей и коммуникаций комплексными ценами Сборника цен и Справочников базовых цен не учтена и определяется дополнительно.

1.2. *Определение базовых цен проектных работ в зависимости от общей стоимости строительства*

Базовая цена разработки проектной документации устанавливается в процентах в зависимости от общей стоимости строительства и от категории сложности объекта проектирования.

Стоимость строительства объекта для расчета базовой цены проектных работ определяется по объекту-аналогу с учетом их сопоставимости или по укрупненным показателям

сметных нормативов (на единицу мощности, производительности, протяженности и др.).

Стоимость проектирования может быть уточнена по итоговому показателю Сводного сметного расчета стоимости строительства в составе ТЭО (проекта), если это предусмотрено договором на выполнение проектных работ.

Базовая цена проектных работ определяется путем умножения величины общей стоимости строительства в текущих ценах на процент, указанный в таблицах Справочников, по формуле:

$$C_{пр.} = \frac{C_{стр.} \times \alpha}{100} ,$$

где

$C_{пр.}$ – базовая цена проектных работ в текущих ценах;

$C_{стр.}$ – стоимость строительства в текущих ценах;

α – процент базовой цены проектных работ от общей стоимости строительства в ценах 1991 г. или от стоимости строительства на текущий момент.

В случаях, когда проектируемый объект имеет величину стоимости строительства, находящуюся между показателями, приведенными в таблицах, базовая цена (процент) разработки проектной документации определяется путем интерполяции.

К определенной таким образом базовой цене применяются поправочные коэффициенты согласно условиям проектирования ("привязка", реконструкция и т.д.)

В базовую цену проектных работ включается стоимость всего комплекса зданий, сооружений и видов проектных работ, входящих в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта, за исключением стоимости работ, перечисленных в п. 1.7 Справочников.

Пример определения базовой цены проектирования объекта, показатели стоимости строительства которого находятся между показателями, приведенными в таблице Справочника базовых цен "Объекты жилищно-гражданского строительства"

Следует определить процент базовой цены проектирования объекта I категории сложности, стоимость строительства которого составляет 0,8 млн.руб. в ценах на 01.01.91.

№ п/п	Стоимость строительства в ценах 1991 г. млн. руб.	Базовая цена на проектные работы от общей стоимости строительства в ценах 1991 г. (%%)				
		Категория сложности				
		I	II	III	IV	V
1.	0,5	4,80	6,19	-	-	-
2.	1,0	4,37	5,64	6,42	-	-
3.	2,0	3,93	5,19	5,96	7,05	-
4.	3,0	3,51	4,53	5,71	6,79	7,85

Формула расчета:

$$4,80 - \frac{4,80 - 4,37}{1 - 0,5} \times (0,8 - 0,5) = 4,542\%$$

или

$$4,37 + \frac{4,80 - 4,37}{1 - 0,5} \times (1,0 - 0,8) = 4,542\%$$

Стоимость проектных работ:

$$C_{np.} = \frac{0,8 \times K \times 4,542}{100} \text{ млн.руб.,}$$

где

K – коэффициент инфляции в строительстве (для перевода стоимости строительства в текущие цены).

В случае, когда проектируемый объект имеет величину стоимости строительства меньше или больше, чем это предусмотрено в таблицах Справочников базовых цен, показатель – процент проектных работ – принимается по крайнему значению этого показателя. Указанное положение действует и при отсутствии процента проектных работ по некоторым категориям сложности

Например, при стоимости строительства объекта 0,2 млн. руб. I категории сложности он составит 4,80%; при стоимости строительства 0,5 млн.руб. III категории сложности объекта – 6,42%; при стоимости 0,5 и 1 млн.руб. IV категории сложности – 7,05%.

Экстраполяция как в сторону увеличения, так и уменьшения процента проектных работ не предусматривается.

Реконструкция и техническое перевооружение

Базовая цена разработки проектной документации на реконструкцию и техническое перевооружение зданий и сооружений определяется исходя из стоимости реконструкции или технического перевооружения с применением к базовой цене коэффициента на реконструкцию (техническое перевооружение), устанавливаемого проектной организацией в соответствии с трудоемкостью проектных работ.

Размер коэффициента должен быть не менее 1,0, но не более указанного в Справочниках базовых цен (1,5 – 2,0).

Максимальный коэффициент может быть применен при полной реконструкции или полном техническом перевооружении.

Площадочные и внеплощадочные инженерные сети и коммуникации

Справочниками базовых цен, цены в которых установлены в зависимости от общей стоимости строительства, учтено проектирование всего комплекса зданий, сооружений и видов проектных работ, входящих в Сводный сметный расчет стоимости строительства за исключением работ, оговоренных в п. 1.7 Основных положений Справочников; таким образом, проектирование всех сетей и сооружений, как внутриплощадочных, так и внеплощадочных, учтено комплексной ценой.

1.3. Определение базовых цен проектных работ по себестоимости и сложившемуся уровню рентабельности

Расчет стоимости проектных работ по себестоимости на основании трудозатрат и сложившемуся уровню рентабельности может быть осуществлен по прилагаемой ниже форме, с учетом приведенных пояснений по ее заполнению.

Приложение
к договору

Наименование предприятий, зданий, сооружений
(вида работы)

Наименование организации-исполнителя

Наименование организации-заказчика

**Расчет стоимости выполнения работ по себестоимости
(на основе трудозатрат) и сложившемуся уровню рентабельности**

**Раздел 1. Определение трудоемкости (трудозатрат)
выполняемой работы**

№ п/п	Наименование проектных (изыскательских) и других работ	Исполнители		Количес- во челове- ко-дней	Средне- дневная зарплата (руб.)	Зарбот- ная пла- та (руб.)
		коли- чест- во	долж- ность			
1	2	3	4	5	6	7
1.1			ГИП, гл. спец зав. гр. и т.д.			
1.2			то же			
1.3			- " -			
	Итого з/п непосредственных исполнителей					

Раздел 2. Определение стоимости работы

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Значение показателей
1	2	3	4
1.	Общая з/п непосредственных исполнителей	тыс.руб.	
2.	Коэффициент отношения з/п непосредственных исполнителей к себестоимости		
3.	Себестоимость исходя из установленного коэффициента (стр.1: стр.2)	тыс.руб.	
4.	Уровень рентабельности (по отношению к себестоимости)	%	
5.	Прибыль (стр.3×стр.4/100)	тыс.руб.	
6.	Стоимость работы (стр.3+ стр.5)	тыс.руб.	
7.	Применяемый коэффициент к стоимости работы, установленный в связи с дополнительными затратами проектных организаций, расположенных в районах, для работников которых предусмотрены льготные выплаты (северные надбавки и доплаты, районные коэффициенты и др.)		
	Всего стоимость работы	тыс. руб.	

_____ (сумма прописью)

Исполнитель:

Директор _____

Главный инженер

(архитектор) проекта _____

Составитель сметы _____

" ____ " _____ 199__ г.

МП

Заказчик:

Директор _____

" ____ " _____ 199__ г.

МП

Примечание.

Исходная база, которая должна служить основой для составления сметы, рассчитывается:

1. По п.1 "Заработная плата непосредственных исполнителей – по штатному расписанию исходя из средних окладов соответствующих категорий работников (от ГИПов, ГА-Пов и главных специалистов, непосредственно принимающих участие в работе, до техников);

2. По п. 2. "Коэффициент отношения заработной платы непосредственных исполнителей" – по соотношению суммарной величины основной заработной платы непосредственных исполнителей, предусмотренной штатным расписанием, и себестоимости, предусмотренной сметой затрат проектной организации.

При этом средние оклады по категориям работников, их заработная плата и себестоимость принимаются при расчете исходной базы без учета дополнительных затрат, связанных с применением районного коэффициента и выплатой льгот работникам организации.

3. По пп. 4 и 5 – по уровню рентабельности (по отношению к себестоимости), установленному по достигнутому уровню или в соответствии с финансовым планом.

2. РАЗЪЯСНЕНИЯ ОБЩИХ ПОЛОЖЕНИЙ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ БАЗОВЫХ ЦЕН НА ПРОЕКТНЫЕ РАБОТЫ

2.1. Разработка технико-экономических обоснований

В соответствии с п.2.4 СНиП 11-01-95 состав и содержание ТЭО строительства объекта соответствует стадии "проект". В связи с этим и базовая цена разработки ТЭО определяется в порядке, установленном для стадии "проект", в соответствии с показателями, приведенными в Сборнике цен и Справочниках базовых цен.

2.2. Применение импортного оборудования

Дополнительные затраты, связанные с применением в разрабатываемой проектной документации импортного оборудования, компенсируются путем введения в расчет базовой цены повышающего коэффициента только в случаях использования проектной организацией впервые основного^{*)} технологического оборудования. При этом повышающие коэффициенты, указанные в отдельных Справочниках базовых цен, применяются по согласованию с заказчиком к стоимости разделов проектных работ, разработка которых усложняется в связи с использованием указанного оборудования. Данное положение распространяется на Справочники, цены в которых установлены от натуральных показателей объектов проектирования.

Аналогично определяется величина дополнительных затрат при определении стоимости проектных работ по Сборнику цен и учитывается в договорной цене.

К базовым ценам на проектные работы, определенным в процентном отношении от общей стоимости строительства, повышающие коэффициенты на импортное оборудование не

^{*)} т.е. связанного непосредственно с выпуском продукции предприятием

применяются, т.к. стоимость указанного оборудования входит в общую стоимость строительства, в зависимости от которой определяется стоимость проектных работ.

2.3. Применение типовых проектов

Укрупненные комплексные цены установлены на разработку индивидуальной проектной документации для строительства предприятий и других объектов с учетом применения типовых и повторно применяемых экономичных индивидуальных проектов отдельных зданий, сооружений, входящих в их состав, типовых проектных решений, типовых строительных конструкций, изделий и узлов.

Указанные комплексные цены применяются без изменений вне зависимости от соотношения типовых проектов и индивидуальных решений.

Добавление к базовой цене разработки индивидуально-го проекта предприятия стоимости отдельных зданий и сооружений, входящих в его состав и разрабатываемых индивидуально взамен типовых, не допускается.

Базовая цена разработки проектной документации для отдельных зданий и сооружений, строительство которых осуществляется вне комплекса на базе типовых проектов этих зданий или сооружений (привязкой), определяется с применением понижающих коэффициентов, ориентировочный размер которых приведен в отдельных Справочниках базовых цен, или может быть установлен в зависимости от трудоемкости работ по согласованию с заказчиком.

Стоимость приобретения продукции массового применения (типовых проектов) дополнительно не оплачивается.

2.4. *Выполнение проектных работ в сокращенном объеме*

Базовая цена проектных работ, подлежащих выполнению в сокращенном против предусмотренного действующими нормативными документами объеме (корректировка проектной документации при изменении задания на проектирование; разработка дополнительных вариантов проекта или отдельных технологических, конструктивных, архитектурных и других решений, выдаваемых заказчику и др.) определяется по цене на разработку проектной документации соответствующего объекта или его части (определяемой в соответствии с ее относительной стоимостью) с применением понижающего коэффициента, размер которого устанавливается проектной организацией в соответствии с трудоемкостью работ по согласованию с заказчиком.

В случае выполнения рабочей документации без предварительной разработки на стадии "проект", базовая цена указанных проектных работ может быть увеличена, но не должна превышать цены одностадийного проектирования.

2.5. *Выполнение функций генпроектировщика и курирование проектных работ*

Затраты, связанные с осуществлением функций генпроектировщика и курированием проектных работ, не учтены ценовыми документами для определения стоимости проектных работ (отраслевыми и специализированными разделами Сборника цен и Справочниками базовых цен) независимо от того, как в них установлена цена – от натуральных показателей объектов проектирования или в процентах от общей стоимости строительства.

Стоимость затрат, связанных с осуществлением функций генпроектировщика, Госстроем России не регламентирована и учитывается в договорной цене в зависимости от объема субподрядных работ. При этом рекомендуемый размер увеличения базовой цены может составлять 3- 5% от объема работ, передаваемых на субподряд; максимальный размер – 5% применяется при объеме субподрядных работ, составляющем более половины общего объема проектных работ.

В случае выполнения субподрядных работ с привлечением специализированных организаций (двойной субподряд), затраты по курированию этих специализированных организаций определяются в том же порядке дополнительно (в %% от объема суб/субподрядных работ).

2.6. Согласование проектной документации

На основании положений пп. 3.4 и 3.6 СНиП 11-01-95 проектная документация, разработанная в соответствии с государственными нормами, правилами и стандартами, а также исходными данными, техническими условиями и требованиями, выданными органами государственного надзора (контроля) и заинтересованными организациями, дополнительно согласованию не подлежит. В связи с этим затраты проектных организаций по проведению согласования документации по требованию региональных органов исполнительной власти, надзора и контроля, а также с заинтересованными организациями, не учтены ценами Справочников и определяются дополнительно в установленном порядке.

Затраты, связанные с оплатой работ (услуг), выполняемых органами самоуправления (администрациями), Государственного надзора (контроля) и заинтересованными организациями, выдающими заказчику и проектной организации исходные данные, технические условия и требования на присоединение объекта к инженерным сетям и коммуникациям

общего пользования, а также проводящими согласования проектных решений, предусмотренных в СП 11-101-95 и СНиП 11-01-95, как правило, дополнительной оплате не подлежат.

Если эти организации находятся на полном хозяйственном расчете, оплата указанных работ (услуг) производится заказчиком по договорным ценам.

Указанные разъяснения приведены в пункте 11 Типового положения о порядке выдачи исходных данных и технических условий на проектирование, согласования документации на строительство, а также оплаты указанных услуг, утвержденного Минстроем России 06.02.96 и направленного с письмом от 13.02.96 № БЕ-19-4/9.

2.7. Дополнительные затраты, связанные с выполнением проектных работ организациями, расположенными в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях

Затраты проектных организаций, расположенных в районах, в которых производятся в соответствии с действующим законодательством выплаты, обусловленные районным регулированием оплаты труда, в том числе выплаты по районным коэффициентам, а также надбавки к заработной плате за непрерывный стаж работы и другие льготы, предусмотренные законодательством в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях, определяются дополнительно путем введения к итогу базовой цены повышающих коэффициентов, установленных на основании соответствующих обосновывающих расчетов, выполняемых самой проектной организацией (указанное положение не применяется, если перечисленные выплаты учтены стоимостью строительства, в процентах от которой определяется базовая цена проектных работ).

Метод расчета повышающих коэффициентов изложен в "Рекомендациях по определению коэффициента к базовым ценам на проектные работы, учитывающего дополнительные затраты организаций на льготные выплаты по заработной плате", одобренных и рекомендованных к применению письмом Госстроя России от 30.06.98 №9-10-17/40.

2.8. Относительная стоимость отдельных разделов проектной документации

Стоимость разделов проектных работ, учтенных ценами, определяется по приведенным в Пособиях к Справочникам базовых цен таблицам относительной стоимости и может уточняться проектной организацией в пределах общей стоимости по каждой стадии проектирования как при выполнении работ собственными силами, так и при передаче части работ субподрядным проектным организациям по согласованию с ними.

В таком же порядке может быть определена относительная стоимость других разделов проектных работ, не выделенных в таблице относительной стоимости.

Таблицы относительной стоимости разработки проектной документации, приведенные в Пособиях к Справочникам, цены в которых установлены на новое строительство, не распространяются на стоимость разработки проектной документации на реконструкцию и техническое перевооружение действующих предприятий, зданий и сооружений.

Определение относительной стоимости разработки этих видов работ (в пределах общей стоимости) при выполнении силами одной проектной организации производится этой организацией в зависимости от трудоемкости выполняемых работ.

По работам, выполняемым с привлечением субподрядных проектных организаций, относительная стоимость проектных работ устанавливается генпроектировщиком по согласованию с этими организациями.

Приведенные в Пособиях к Справочникам базовых цен таблицы относительной стоимости являются ориентировочными и служат для определения стоимости различных разделов и частей проектной документации и взаиморасчетов с субподрядными организациями.

В связи с тем, что в Справочниках не выделена относительная стоимость некоторых видов работ, вошедших в комплексную цену, а необходимость их выделения возникает, проектным организациям рекомендуется разработать таблицы уточненной относительной стоимости частей проекта и видов проектных работ по тематике разрабатываемых проектов, руководствуясь фактическими соотношениями объемов и трудоемкости различных видов работ.

Перечень отдельных работ, учтенных комплексной ценой, приводится в указаниях по применению цен Сборника цен и Справочников базовых цен.

Трудоемкость разработки каждого вида проектных работ может быть определена в зависимости от имеющегося опыта работы проектной организации на основании стоимостного анализа объемов выполненных работ.

2.9. Пересчет базовой цены разработки проектной документации в связи с инфляционными процессами

Пересчет цены на проектные работы в связи с инфляционными процессами может осуществляться, если такой пересчет предусматривается договором. Договором должен быть также установлен и порядок такого пересчета (ежеквар-

тально, по окончании работы или ее этапов и т.п.), учитывая, что ежеквартальные индексы к базовым ценам на проектные работы, устанавливаемые соответствующими письмами Госстроя России, учитывают уровень инфляции, прогнозируемый на текущий квартал.

2.10. Количество экземпляров проектной документации, учтенное ценами

Количество экземпляров проектной документации СНиП 11-01-95 не регламентировано и определяется договором подряда на выполнение работ.

Базовой ценой на проектные работы, определяемой как по разделам Сборника цен, так и по Справочникам базовых цен, учтена выдача заказчику проектной документации в количестве 4-х экземпляров.

Стоимость экземпляров проектной документации, выдаваемой заказчику сверх указанного количества, определяется дополнительно к базовой цене исходя из расценок организации-разработчика на тиражирование.

3. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ БАЗОВЫХ ЦЕН НА ВЫПОЛНЕНИЕ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ПРЕДПРОЕКТНЫХ РАБОТ

3.1. Обоснование инвестиций в строительство предприятий, зданий и сооружений

Стоимость Обоснований инвестиций в строительство предприятий, зданий и сооружений, разрабатываемых в соответствии с требованиями СП 11-101-95, ценовыми документами, утвержденными Госстроем России, не регламентирована.

Базовая цена выполнения указанных работ может быть определена в порядке, установленном Сборником цен или

Справочниками базовых цен, с применением понижающего коэффициента в соответствии с трудоемкостью работ.

При этом рекомендуемый размер понижающего коэффициента к ценам Справочника, установленным на весь комплекс проектных работ (проект + рабочая документация), должен составлять до 0,2, а к ценам Сборника цен – до 0,7 от цены проекта.

3.2. Участие в выборе земельного участка (трассы) для строительства

Выбор земельного участка (трассы) для строительства осуществляется, как правило, при разработке Обоснований инвестиций в строительство объекта.

При определении стоимости разработки Обоснований инвестиций в строительство объекта затраты проектных организаций, связанные с их участием в выборе земельного участка (трассы), учитываются в этой цене.

В случаях, когда при разработке Обоснований инвестиций в строительство объекта выбор земельного участка не выполнялся, базовую цену Обоснований инвестиций следует скорректировать с применением поправочного коэффициента как выполнение работ в сокращенном против предусмотренного действующими нормативными документами объеме.

Размер затрат, связанных с выполнением этих работ, приведен в Практических пособиях по применению Справочников базовых цен и может составлять около 5% от цены разработки проекта.

Состав работ по выбору земельного участка определен СП 11-101-95.

3.3. Составление Ходатайства (Декларации) о намерениях инвестирования в строительство предприятий, зданий и сооружений

Ходатайство (Декларация) о намерениях инвестирования в строительство предприятий, зданий и сооружений согласно СП 11-101-95 составляет заказчик. В случае поручения составления Ходатайства (Декларации) о намерениях проектной организации, стоимость этой работы может быть определена в процентах от базовой цены выполнения Обоснований инвестиций в строительство объекта в соответствии с трудоемкостью работ.

3.4. Разработка бизнес-плана

Цена работ, связанных с разработкой бизнес-плана, не регламентирована и определяется как доля от цены Обоснований инвестиций; при этом размер понижающего коэффициента к цене Обоснований инвестиций должен соответствовать реальной трудоемкости работ и согласовываться с заказчиком.

3.5. Разработка эскизного проекта

Разработка этапа предпроектной документации "Эскизный проект" положениями СНиП 11-01-95 и СП 11-101-95 не предусмотрена.

Эскизный проект может разрабатываться в особых случаях по требованию органов архитектурно-градостроительного надзора, что отражается в задании на проектирование и АПЗ.

Состав и содержание эскизного проекта определяется градостроительными организациями и прилагается к АПЗ.

В случае необходимости разработки эскизного проекта его базовая цена может составлять до 50% от цены разработки проекта.

3.6. Оценка воздействия на окружающую среду (ОВОС)

В соответствии с СП 11-101-95 раздел ОВОС входит в состав предпроектных работ – Обоснований инвестиций в строительство, разработка которых составляет не более 20% от общей стоимости проектирования (проект + рабочая документация).

Стоимость разработки ОВОС может составлять не более 20% от цены Обоснований инвестиций в строительство в зависимости от назначения объекта строительства.

4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ БАЗОВЫХ ЦЕН НА ОТДЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАБОТ, ВЫПОЛНЯЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЯМИ-РАЗРАБОТЧИКАМИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

4.1. Составление технической документации на капитальный ремонт зданий и сооружений

При определении стоимости разработки технической документации на капитальный ремонт зданий и сооружений рекомендуется применять:

- Временный Сборник цен на составление проектной документации по капитальному ремонту жилых и общественных зданий, утвержденный распоряжением Росжилкоммуносоюза от 10.08.90 №1 (СЦПР 90 г.). При этом к ценам указанного Сборника применяется инфляционный индекс;

- Справочник базовых цен на разработку технической документации для капитального ремонта строительных конструкций зданий и сооружений, подготовленный ГП "ЦЕНТРИНВЕСТпроект" Госстроя России и АОСТ "Проектнефтеком", изд. 1998 г.

В то же время для этих целей можно использовать Справочники базовых цен, а также действующие разделы Сборника цен, с применением понижающего коэффициента

не более 0,5, в зависимости от объема работ, к цене проектирования для условий нового строительства.

4.2. Осуществление авторского надзора

В условиях рыночных отношений затраты на осуществление авторского надзора определяются по договорным ценам, как это установлено в письме Госстроя СССР от 24 сентября 1991 г. №АЧ-674-5/3.

Порядок определения затрат на осуществление авторского надзора проектных организаций за строительством, включаемых в Сводный сметный расчет стоимости строительства в соответствии с п.1 приложения к постановлению Госстроя СССР от 24.04.86 № 49, утратил силу, однако до выхода новых нормативных документов, связанных с осуществлением и определением стоимости указанных работ, ориентиром может служить показатель-процент от общей стоимости строительства, приведенной к уровню текущих цен путем применения индекса цен по капитальным вложениям.

Определенный таким образом размер затрат на осуществление авторского надзора, включаемый в Сводный сметный расчет стоимости строительства, является лимитом, в пределах которого может формироваться договорная цена на услуги по авторскому надзору.

4.3. Сбор исходных данных для проектирования

Исходные данные для проектирования в соответствии с перечнем, приведенным в Приложении А СНиП 11-01-95, представляет заказчик проекта (рабочего проекта).

В случае, когда заказчик поручает проектной организации сбор исходных данных для проектирования, приведенных в указанном Приложении, цену этой работы следует учитывать при установлении договорной цены на проектную

документацию дополнительно к базовой цене, определенной по Справочникам.

4.4. Экспертиза предпроектной и проектной документации

В соответствии с Порядком определения стоимости работ по проведению экспертизы предпроектной и проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений на территории Российской Федерации, утвержденным постановлением Госстроя России от 18.08.97 №18-44, стоимость экспертизы рассчитывается в процентах от стоимости проектно-изыскательских работ (ПИР), установленных дифференцированно в зависимости от их объема в ценах на 01.01.91

При расчете цены экспертных работ определенный размер процента относится к стоимости ПИР в текущих ценах; при этом перевод стоимости проектных работ от уровня на 01.01.91 в текущие цены (равно как и переход от текущих цен к ценам на 01.01.91) осуществляется путем применения инфляционного индекса изменения сметной стоимости проектных работ, публикуемого ежеквартально Госстроем России.

На IV квартал 1998 и I квартал 1999 г. указанный индекс составляет 5,27 (письма Госстроя России от 05.11.98 №БЕ-178 и от 28.12.98 № АТ-588).

Справочниками базовых цен (Сборником цен) затраты, связанные с представлением проектной документации в экспертирующие органы и её защитой, не учтены и определяются дополнительно.

Ввиду неоднозначности объемов указанных работ, цена на их выполнение не регламентирована и может быть определена на основании калькуляции затрат.

4.5. Работы, связанные с комплектованием строек оборудованием

Комплектование строек оборудованием является функцией заказчика.

В случае, когда заказчик поручает проектной организации выполнение работ, связанных с комплектованием строек оборудованием (составление заказных спецификаций и др.), цена их определяется в зависимости от объема в размере до 10% от общей стоимости проектирования.

Указанный порядок определения цены комплектации строек оборудованием распространяется на все действующие отраслевые и специализированные разделы Сборника цен и Справочники базовых цен, если в них не приведен иной порядок определения стоимости этих работ.

Тираж 200 экз. Заказ № 375

Отпечатано в ГУП ЦПП