

ПРОГНОЗНЫЕ ИНДЕКСЫ-ДЕФЛЯТОРЫ

В продолжение сказанного в начале главы о необходимости индексации сметной стоимости во всех регионах России на единых методических принципах хотелось бы отметить, что разработка единых ресурсно-технологических моделей (в части перечня и расхода ресурсов) по основным видам и комплексам работ могла бы унифицировать индексацию сметной стоимости в Российской Федерации и сделать ее понятной по составу всем участникам инвестиционно-строительного рынка. Величины получаемых на территориях индексов будут, естественно, различными, но перечень ресурсов и их расход едиными.

В качестве единых типовых ресурсно-технологических моделей по видам работ в жилищно-гражданском строительстве могут быть использованы т. н. «**Укрупненные сметные нормы по видам и комплексам работ**», разработанные на основе унифицированных смет по Государственным элементным сметным нормам (ГЭСН-2001).

Приведем несколько укрупненных норм на наиболее ходовые виды работ:

Таблица 9

УСН-4-6 Наружные стены из кирпича толщ. 540 мм с теплоизоляцией минераловатными плитами

Измеритель: 100 м² стен

Шифр ресурса	Наименование элемента затрат	Ед. измер.	Количество
	<i>МАШИНЫ И МЕХАНИЗМЫ</i>		
020129	Краны башенные 8 т при работе на других видах строительства	маш.-ч	34,01631
020121	Краны башенные 25-75 т при работе на монтаже технологического оборудования	маш.-ч	0,06392
020403	Краны козловые 32 т при работе на монтаже технологического оборудования	маш.-ч	0,15842
021141	Краны на автомобильном ходу 10 т при работе на других видах строительства	маш.-ч	0,02528
021245	Краны на гусеничном ходу 40 т при работе на других видах строительства	маш.-ч	0,00665
030101	Автопогрузчики 5 т	маш.-ч	0,01081
030401	Лебедки электрические до 5,79 (0,5) кН (т)	маш.-ч	0,01
030403	Лебедки электрические до 19,62 (2) кН (т)	маш.-ч	3,6
031121	Подъемники мачтовые строительные 0,5 т	маш.-ч	0,00029
040502	Установки для сварки ручной дуговой (постоянного тока)	маш.-ч	4,50582
040504	Аппараты для газовой резки и сварки	маш.-ч	0,22707
041000	Преобразователи сварочные 315-500А	маш.-ч	0,04802
111100	Вибраторы глубинные	маш.-ч	0,25704
121011	Котлы битумные передвижные 400 л	маш.-ч	3,5
330210	Установки для сверления отверстий в железобетоне диаметром до 160 мм	маш.-ч	176
330301	Машины шлифовальные электрические	маш.-ч	0,01504

331532	Пилы электрические цепные	маш.- ч	0,01884
340101	Агрегаты окрасочные высокого давления 1 кВт	маш.- ч	1,12
400001	Автомобили бортовые до 5 т	маш.- ч	8,92378
	МАТЕРИАЛЫ		
404-0087-500	Кирпич керамический сверхэффективный М 150	1000 шт.	21,6
404-0126-505	Кирпич керамический лицевой пустотелый красный люкс полуторный, с фаской М125 (250x120x88 мм, морозостойкость F75)	1000 шт.	5,0
402-0002	Раствор готовый кладочный цементный М 50	м3	0,0184
402-0004	Раствор готовый кладочный цементный М100	м3	0,0823
402-9060	Раствор готовый отделочный (состав и марка по проекту)	м3	1,3617
402-9070	Раствор готовый кладочный (состав и марка по проекту)	м3	15,314
104-9100-005	Плиты минераловатные на синтетическом связующем П-175	м3	4,9
442-5021	Перемычки балочные с четвертью ПГ для зданий с кирпичными стенами, ГОСТ 948-64, серия 1.038.1	м3	4,83
440-9008-001	Плиты подоконные	м2	45,39
204-0006	Арматурная сталь класса А-I диам. 16-18 мм	т	0,019
204-0024	Арматурная сталь класса А-III диам. 16-18 мм	т	0,006
204-0025	Арматурная сталь класса А-III диам. 20-22 мм	т	0,072
204-9038	Арматура класса А-I	т	0,09
101-0079	Битумы нефтяные для кровельных мастик БНМ-55/60	т	0,6
401-0008	Бетон тяжелый, класс В 22,5 (М300)	м3	0,305
101-0219	Гипсовые вяжущие, марка Г 3	т	0,149965
101-0253	Известь строительная негашеная комовая, сорт I	т	0,000237
101-0309	Канаты пеньковые пропитанные	т	0,00001
101-0324	Кислород технический газообразный	м3	0,1858
411-0001	Вода	м3	28,839405
101-0782	Поковки из квадратных заготовок массой 1,8 кг	т	0,0023
101-0797	Проволока горячекатаная круглая (катанка) 6,3-6,5 мм в мотках	т	0,000165
101-1019	Швеллеры № 40 сталь марки СТО	т	0,000192
101-1513	Электроды типа Э-42 4 мм	т	0,001324
101-1517	Электроды типа Э-50 4 мм	т	0,00576
101-1705	Пакля пропитанная	кг	100,125
101-1714	Болты строительные с гайками и шайбами	т	0,000306
101-1757	Ветошь	кг	0,0087
101-1805	Гвозди строительные	т	0,019702
101-1825	Олифа натуральная	кг	0,0783
101-1913-010	Сверла кольцевые алмазные д. 18 мм	шт.	20,16
101-9412	Круги шлифовальные	шт.	0,00391
101-9663	Болты анкерные оцинкованные	кг	10,0
101-9841	Краски масляные готовые к применению	т	0,001
102-0008	Лесоматериалы круглые хвойных пород для строительства 14-24 см, длиной 3-6,5 м	м3	0,000534
102-0023	Бруски обрезные из хвойных пород 40-75 мм, шириной 75-150 мм, длиной 4-6,5 м, сорт I	м3	0,000102
102-0025	Бруски обрезные из хвойных пород 40-75 мм, шириной 75-150 мм, длиной 4-6,5 м, сорт III	м3	0,27868
102-0026	Бруски обрезные из хвойных пород 40-75 мм, шириной 75-150 мм, длиной 4-6,5 м, сорт IV	м3	0,043

102-0032	Брусья обрезную хвойных пород длиной 4-6,5 м, шириной 75-150 мм, толщиной 150 мм и более II сорта	м3	0,00453
102-0061	Доски обрезные из хвойных пород 44 мм и более, шириной 75-150 мм, длиной 4-6,5 м, сорт III	м3	0,00609
113-0021	Грунтовка ГФ- 021 красно-коричневая	т	0,000031
201-0756	Отдельные конструктивные элементы из горячекатанных профилей, массой 0,1-0,5 т	т	0,000048
201-9002	Конструкции стальные	т	0,099
203-0511	Щиты из досок толщиной 25 мм	м2	0,465
204-9184	Сетки из проволоки холоднотянутой	т	0,481
537-0097	Канаты двойной свивки типа ТК д. 5,5 мм	Юм	0,001852
542-0042	Газ пропан-бутан, смесь техническая	кг	0,05621

Таблица 10

УСН-3-1 Монолитные ростверки и фундаменты при свайном основании

Измеритель: 100 м2 площади застройки

Шифр ресурса	Наименование элемента затрат	Ед. измер.	Количество
	<i>МАШИНЫ И МЕХАНИЗМЫ</i>		
020129	Краны башенные 8 т при работе на других видах строительства	маш.-ч	4,61354
021141	Краны на автомобильном ходу 10 т при работе на других видах строительства	маш.-ч	4,9646
021243	Краны на гусеничном ходу до 16 т при работе на других видах строительства	маш.-ч	15,232
030101	Автопогрузчики 5 т	маш.-ч	0,03375
040502	Установки для сварки ручной дуговой (постоянного тока)	маш.-ч	17,92021
050101	Компрессоры передвижные с двигателем внутреннего сгорания давлением до 686 кПа (7 атм) 2,2 м3/мин	маш.-ч	0,71463
	<i>МАШИНЫ И МЕХАНИЗМЫ</i>		
111100	Вибраторы глубинные	маш.-ч	3,40691
111301	Вибраторы поверхностные	маш.-ч	0,16128
121011	Котлы битумные передвижные 400 л	маш.-ч	4,3307
331101	Трамбовки пневматические	маш.-ч	1,42926
331532	Пилы электрические цепные	маш.-ч	0,07776
400001	Автомобили бортовые до 5 т	маш.-ч	8,33631
	<i>МАТЕРИАЛЫ</i>		
401-0006	Бетон тяжелый, класс В 15 (М200)	м3	2,944
401-0008	Бетон тяжелый, класс В 22,5 (М300)	м3	9,744
401-9002	Бетон тяжелый (кроме дорожного)	м3	0,34272
401-9021	Бетон (класс по проекту)	м3	0,347
204-0006	Арматурная сталь класса А-I диам. 16-18 мм	т	1,74
204-0024	Арматурная сталь класса А-III диам. 16-18 мм	т	0,001
204-0039	Надбавки к ценам заготовок за сборку и сварку каркасов и сеток плоских,	т	1,741

	диаметр 16-18 мм		
402-0004	Раствор готовый кладочный цементный М100	м3	1,5596
402-9070	Раствор готовый кладочный (состав и марка по проекту)	м3	3,175
113-9051	Материалы рулонные гидроизоляционные	м2	279,
203-0511	Щиты из досок толщиной 25 мм	мг	5,7886
403-9010-555	Блоки ФБС-24.4.6т (V=0,543 м3)	шт.	5,0
403-9010-556	Блоки ФБС-24.5.6Т (V=0,679 м3)	шт.	23,0
403-9010-549	Блоки ФБС-12.4.3т (V=0,127 м3)	шт.	4,0
403-9010-551	Блоки ФБС-12.5.3т (V=0,159 м3)	шт.	31,0
403-9010-554	Блоки ФБС-24.3.6т (V=0,406 м3)	шт.	2,0
101-0073	Битумы нефтяные строительные БН-90/10	т	0,02032
101-0253	Известь строительная негашеная комовая, сорт 1	т	0,00344
101-0322	Керосин для технических целей марок КТ-1, КТ-2	т	0,03048
101-0594	Мастика битумная кровельная горячая	т	0,5334
101-0595	Мастика битумно-латексная кровельная	т	0,000672
101-0797	Проволока горячекатаная круглая (катанка) 6,3-6,5 мм в мотках	т	0,009409
101-1513	Электроды типа Э-42 4 мм	т	0,01973
101-1668	Рогожа	м2	8,4672
101-1805	Гвозди строительные	т	0,00221
102-0053	Доски обрезные из хвойных пород 25 мм, шириной 75-150 мм, длиной 4-6,5 м, сорт III	м3	0,01344
102-0061	Доски обрезные из хвойных пород 44 мм и более, шириной 75-150 мм, длиной 4-6,5 м, сорт III	м3	0,06618
102-0138	Доски необрезные из хвойных пород 32-40 мм, все ширины, длиной 2-3,75 м, сорт IV	м3	0,000336
408-9040	Песок для строительных работ природный	м3	3,84416
411-0001	Вода	м3	0,998638

Как видно из состава норм, их можно рассматривать как уже готовые ресурсно-технологические модели для расчета индексов.

Комплексные индексы по зданиям и сооружениям должны разрабатываться на основе полной (по всем разделам смет или по всем сметам) выборки основных ресурсов.

Некоторые рекомендации по использованию индексов к элементам прямых затрат в практике расчетов за выполненные работы в строительстве

- Порядок индексации стоимости строительства подробно отразить в договоре подряда (контракте) или в специальном приложении к нему. Должны быть четко указаны, какие именно индексы применяются и как они могут быть откорректированы;

- оплату выполненных работ рекомендуется производить заказчиком по индексам на момент их фактического выполнения, а в случае отставания подрядчика от согласованного календарного плана (графика) работ — по индексам, действовавшим на момент, когда они должны были быть выполнены по календарному плану (графику), что должно быть отражено в договоре подряда (контракте). В случае задержки оплаты выполненных и принятых работ со стороны и по вине заказчика подрядчик вправе требовать компенсации затрат и инфляционных факторов в соответствии с условиями договора, в котором должны быть предусмотрены соответствующие штрафные санкции за задержку оплаты;

- индекс к оплате труда рабочих должен учитывать выплаты в составе фонда оплаты труда (дополнительные отпуска, выслуга лет, аккордная оплата труда), а также дополнительную заработную плату, которые потом дополнительно не учитываются;

- индексацию элемента прямых затрат «В том числе оплата труда машинистов» необходимо производить по индексу на оплату труда рабочих, а не по общему индексу к эксплуатации строительных машин и механизмов. Строительные рабочие и машинисты имеют единую тарифную

сетку оплаты труда, а общий индекс по машинам учитывает, кроме оплаты труда машинистов (что составляет примерно от 18 до 30%), индексацию всех остальных составляющих стоимости эксплуатации машин.

Мы рассмотрели индексацию элементов прямых затрат по видам и комплексам работ, зданиям и сооружениям и видам строительства.

В практике сметного ценообразования и расчетов за выполненные работы также активно используются т. н. **«ИНДЕКСЫ (КОЭФФИЦИЕНТЫ) К ОБЩЕЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ ПО ВИДАМ СТРОИТЕЛЬСТВА, ЗДАНИЯМ И СООРУЖЕНИЯМ, ВИДАМ И КОМПЛЕКСАМ РАБОТ».**

Их применение обусловлено простотой и наглядностью начисления, когда в качестве базы для индексации принимается общая стоимость строительно-монтажных работ в базисном уровне цен 2000 года с учетом накладных расходов и сметной прибыли или с учетом и всех других лимитированных и прочих затрат.

Индексы к общей стоимости предназначены для составления инвесторских смет, формирования предложений между заказчиками и подрядчиками о цене строительства, планирования и укрупненного расчета инвестиций на весь комплекс работ, а также для расчетов между заказчиками и подрядчиками по всему комплексу работ в соответствии с условиями заключенных договоров (контрактов). При расчетах за выполненные работы общие индексы в основном используются для расчетов с ген-подрядчиками.

Существенным недостатком общих индексов является высокая степень погрешности. Индексы разрабатываются на основе определенных долей (в процентном или стоимостном выражении), приходящихся на все элементы базисной сметной стоимости — оплата труда, машины, материалы, накладные, прибыль. Указанные доли принимаются из типовых смет, а на конкретном объекте строительства соотношение этих долей может существенно отличаться. Конечно, если в основу расчета брать индивидуальные индексы, определяемые по конкретному объекту, то погрешность может быть минимализирована, но в основном общие индексы разрабатываются в качестве территориальных специальными службами или организациями на местах.

Приведем пример представления общих индексов по видам объектов и работ в Протоколах Санкт-Петербургского Регионального центра по ценообразованию в строительстве:

Таблица 11

Февраль 2003 года

№ п/п	Наименование объектов и видов работ	Год	ИНДЕКСЫ		
			Общий индекс на весь комплекс работ (без НДС)	В том числе по стоимости и материалов (без НДС)	К ценам, рекомендуемым в предыдущем месяце
1. Комплексные по зданиям и сооружениям					
СТРОИТЕЛЬСТВО В ЦЕЛОМ		<i>2000 г.</i>	2,258	2,227	1,016
		<i>1984 г.</i>	46,59	52,00	1,017
1	Жилые дома кирпичные	<i>2000 г.</i>	2,360	2,373	1,029
		<i>1984 г.</i>	48,68	53,50	1,029
2	Жилые дома монолитные	<i>2000 г.</i>	2,229	2,175	1,030
		<i>1984 г.</i>	48,95	53,95	1,031
3	Жилые дома панельные серии 137.П	<i>2000 г.</i>	2,232	2,206	1,019
		<i>1984 г.</i>	44,40	49,30	1,019
4	Жилые дома панельные серии 504.Д	<i>2000 г.</i>	2,235	2,206	1,020
		<i>1984 г.</i>	45,37	49,30	1,020
5	Жилые дома панельные серии 600.П	<i>2000 г.</i>	2,236	2,206	1,019
		<i>1984 г.</i>	45,02	49,30	1,019
6	Жилые дома панельные серия 606.П	<i>2000 г.</i>	2,235	2,206	1,019

		<i>1984 г.</i>	45,05	49,30	1,019
7	Больницы и поликлиники (кирпичные)	<i>2000 г.</i>	2,370	2,373	1,027
		<i>1984 г.</i>	48,77	53,50	1,027
8	Поликлиники (панельные)	<i>2000 г.</i>	2,252	2,206	1,018
		<i>1984 г.</i>	45,96	49,30	1,018
9	Школы и ДДУ (панельные)	<i>2000 г.</i>	2,241	2,206	1,019
		<i>1984 г.</i>	43,98	49,30	1,019
10	Школы и ДДУ (кирпичные)	<i>2000 г.</i>	2,369	2,373	1,028
		<i>1984 г.</i>	46,88	53,50	1,028
11	ТБК и объекты торговли	<i>2000 г.</i>	2,252	2,206	1,018
		<i>1984 г.</i>	46,38	49,30	1,019
12	Объекты связи	<i>2000 г.</i>	2,245	2,206	1,019
		<i>1984 г.</i>	45,20	49,30	1,019
13	Производственные здания и сооружения	<i>2000 г.</i>	2,237	2,215	1,026
		<i>1984 г.</i>	43,94	50,95	1,026
14	Деревянные здания и сооружения	<i>2000 г.</i>	2,109	1,936	1,007
		<i>1984 г.</i>	46,20	44,28	1,007
15	Внутриквартальные сети и благоустройство	<i>2000 г.</i>	2,163	2,100	1,007
		<i>1984 г.</i>	53,24	58,59	1,008
16	Наружные сети водопровода	<i>2000 г.</i>	2,326	2,315	1,015
		<i>1984 г.</i>	61,21	66,45	1,012
17	Наружные сети канализации	<i>2000 г.</i>	2,172	1,972	1,009
		<i>1984 г.</i>	62,97	56,27	1,009
18	Наружные сети теплоснабжения	<i>2000 г.</i>	2,037	1,962	1,004
		<i>1984 г.</i>	50,87	57,96	1,004
19	Наружные сети газоснабжения	<i>2000 г.</i>	2,371	2,399	1,007
		<i>1984 г.</i>	63,36	64,88	1,006
20	Дороги и тротуары	<i>2000 г.</i>	2,109	2,058	1,006
		<i>1984 г.</i>	53,11	59,02	1,007
20.1	Асфальтобетонные покрытая дорог	<i>2000 г.</i>	2,367	2,370	1,001
		<i>1984 г.</i>	55,19	68,26	1,001
20.2	Асфальтобетонные покрытия тротуаров	<i>2000 г.</i>	2,353	2,355	1,001
		<i>1984 г.</i>	54,47	67,30	1,001
21.1	Озеленение, всего, в том числе:	<i>2000 г.</i>	2,300	2,192	1,012
		<i>1984 г.</i>	65,81	57,28	1,010
21.2	— устройство газонов	<i>2000 г.</i>	2,411	2,444	1,006
		<i>1984 г.</i>	64,36	58,82	1,006
21.3	— посадки деревьев и кустарников	<i>2000 г.</i>	2,378	2,420	1,009
		<i>1984 г.</i>	70,70	57,70	1,010
21.4	— набивные дорожки и площадки	<i>2000 г.</i>	2,060	1,952	1,005
		<i>1984 г.</i>	52,33	55,31	1,005
22	Наружное освещение	<i>2000 г.</i>	2,141	2,120	1,003
		<i>1984 г.</i>	47,38	50,86	1,003
23	Наружные сети электроснабжения	<i>2000 г.</i>	2,302	2,295	1,007
		<i>1984 г.</i>	51,86	57,01	1,007
24	Вывоз свалочных масс	<i>2000 г.</i>	2,245	2,227	1,036
		<i>1984 г.</i>	48,56	52,00	1,035
25	Очистные сооружения	<i>2000 г.</i>	2,291	2,227	1,025
		<i>1984 г.</i>	48,60	52,00	1,026
26	Устройство трамвайных путей	<i>2000 г.</i>	2,030	1,832	1,011

		1984 г.	59,08	66,92	1,008
27	Устройство контактных сетей	2000 г.	1,976	1,840	1,007
		1984 г.	74,17	82,30	1,004
2. По видам работ					
1	Земляные работы	2000 г.	2,197	1,855	1,025
		1984 г.	54,45	47,23	1,025
2	Фундаменты ленточные	2000 г.	2,604	2,680	1,010
		1984 г.	42,36	48,27	1,010
3	Фундаменты на свайном основании	2000 г.	2,182	2,160	1,004
		1984 г.	46,14	55,03	1,004
4	Кирпичная кладка	2000 г.	2,427	2,442	1,027
		1984 г.	48,06	54,97	1,027
5	Монолитные железобетонные конструкции	2000 г.	2,196	2,166	1,037
		1984 г.	46,30	54,56	1,037
6	Кровли	2000 г.	2,137	2,014	1,012
		1984 г.	53,65	55,31	1,012
7.1	Монтажные работы выше «0» в крупнопанельных жилых зданиях (ДСК)	2000 г.	2,159	2,136	1,022
		1984 г.	40,73	47,45	1,022
7.2	Монтаж конструкций из сборного железобетона в остальных зданиях	2000 г.	2,156	2,136	1,022
		1984 г.	39,62	47,45	1,022
8	Монтаж строительных металлоконструкций	2000 г.	1,962	1,903	1,030
		1984 г.	60,15	67,47	1,031
9	Полы из линолеума и полимерных плиток	2000 г.	1,969	1,878	1,050
		1984 г.	36,31	40,22	1,050
10	Полы паркетные	2000 г.	2,284	2,273	1,016
		1984 г.	37,45	42,05	1,016
11	Полы из керамических плиток	2000 г.	2,200	2,119	1,010
		1984 г.	46,26	47,47	1,010
12	Полы цементные и бетонные	2000 г.	2,422	2,443	1,004
		1984 г.	56,03	60,10	1,004
13	Окна и двери балконные	2000 г.	1,948	1,878	1,003
		1984 г.	43,04	50,65	1,002
14	Двери	2000 г.	1,983	1,917	1,031
		1984 г.	37,69	43,66	1,031
15	Перегородки	2000 г.	2,153	2,041	1,019
		1984 г.	41,91	40,64	1,020
16	Внутренняя отделка	2000 г.	2,262	2,078	1,011
		1984 г.	57,35	45,94	1,010
17	Сантехнические работы внутренние	2000 г.	1,853	1,733	1,024
		1984 г.	55,49	60,29	1,024
18	Электроосвещение	2000 г.	1,844	1,687	1,004
		1984 г.	43,42	43,20	1,003
19	То же, вариант с электроплитами	2000 г.	1,832	1,697	1,018
		1984 г.	46,88	47,72	1,018
20	Телефонизация	2000 г.	2,237	2,077	1,009
		1984 г.	59,02	61,42	1,008
21	Радиофикация	2000 г.	2,318	2,077	1,010
		1984 г.	60,52	61,42	1,010
22	Вентиляционные работы	2000 г.	1,658	1,499	1,004
		1984 г.	56,74	61,88	1,004
23	Разные работы	2000 г.	2,207	2,180	1,020
		1984 г.	42,37	48,80	1,020

24	Электромонтажные работы по ЦТП и ПНС	2000 г.	1,879	1,687	1,007
		1984 г.	44,97	43,20	1,007
25	Монтаж лифтов	2000 г.	2,270	1,687	1,016
		1984 г.	53,42	43,2	1,015
26	Технологические трубопроводы	2000 г.	1,748	1,639	1,012
		1984 г.	61,65	67,87	1,012
27	Монтаж оборудования котельных	2000 г.	2,188	2,009	1,023
		1984 г.	55,37	56,46	1,023
28	Теплоизоляционные работы	2000 г.	1,965	1,817	1,019
		1984 г.	45,32	48,59	1,020

В основу расчета общих индексов берутся усредненные доли элементов затрат и индексы к этим элементам, которые рассматривались нами выше.

Приведем пример расчета общих индексов:

Таблица 12

Пример расчета общего индекса «Строительство, в целом»

Индексация элемента прямых затрат «В том числе оплата труда машинистов» производится по индексу на оплату труда рабочих.

№ п/п	Наименование элементов сметной стоимости	Базисная доля в общей, стоимости, %	Индекс пересчета или норматив	Итого	Текущая доля в общей стоимости, %
1	ПРЯМЫЕ ЗАТРАТЫ				
1.1	- Оплата труда рабочих	7,26	2,385	17,32	7,64
1.2	- Эксплуатация машин и механизмов	6,24	2,192	13,68	6,03
1.3	- В том числе оплата труда машинистов	1,62	2,385	3,86	1,70
1.4	- Материалы	70,54	2,227	157,09	69,25
2	ИТОГО ПРЯМЫХ ЗАТРАТ	84,04	--	188,09	82,92
3	Накладные расходы	10,29	118%	$(17,32+3,86) \times 118 / 100 = 25,00$	11,02
4	ИТОГО с накладными	94,33	--	213,09	93,94
5	Сметная прибыль	5,67	65%	$(17,32+3,86) \times 65 / 100 = 13,77$	6,06
6	ИТОГО СМР	100	--	226,86	100
	ОБЩИЙ ИНДЕКС			$22,86 / 100 = 2,269$	

Составил _____

Проверил _____

Накладные расходы в текущем уровне цен определяются в соответствии с Методическими указаниями по определению величины накладных расходов в строительстве МДС 81-4.99 (Госстрой России от 17.12.99 № 76) от величины средств на оплату труда рабочих (строителей и

механизаторов) в составе текущих прямых затрат по следующей формуле:

$$H = (Z_c + Z_m) I_3 H_c / 100, \text{ где:}$$

Z_c и Z_m — суммарная величина оплаты труда рабочих-строителей и машинистов в уровне сметных цен 2000 г.;

I_3 — индекс текущего уровня оплаты труда рабочих по отношению к уровню (индекс элемента прямых затрат — «Оплата труда рабочих»);

H_c — норматив накладных расходов, рекомендованный Госстроем России для применения с 01.01.2000 г. в Методических указаниях по определению величины накладных расходов в строительстве МДС 81-4.99.

Сметная прибыль в текущем уровне цен определяется в соответствии с положениями Методических указаний по определению величины сметной прибыли в строительстве МДС 81-25.2001 (Госстрой России от 28.02.2001 г. №15).

В качестве базы для исчисления сметной прибыли принимается величина средств на оплату труда рабочих (строителей и механизаторов) в текущих ценах в составе сметных прямых затрат (по аналогии с исчислением накладных расходов).

При определении сметной стоимости строительно-монтажных работ общепромышленной норматив сметной прибыли составляет 65% (для крупнопанельных жилых домов рекомендуется 78%) к величине средств на оплату труда рабочих (строителей и механизаторов) и используется для выполнения общеэкономических расчетов в инвестиционной сфере. Общепромышленной норматив сметной прибыли в составе сметной стоимости ремонтно-строительных работ составляет 50% к величине средств на оплату труда рабочих (строителей и механизаторов).

Для строек, финансирование которых осуществляется за счет **собственных средств** предприятий, организаций и физических лиц (**т. е. внебюджетных источников**), сметная прибыль может определяться как от величины средств на оплату труда рабочих, так и от сметной себестоимости работ в текущем уровне цен. При этом конкретный норматив сметной прибыли предлагается подрядчиком и согласуется заказчиком работ на равноправной основе.

Расчет общего индекса может быть произведен не через процентные соотношения долей элементов затрат, а через стоимость этих затрат по смете.

Теперь приведем некоторые рекомендации по использованию общих индексов в практике

расчетов за выполненные работы в строительстве.

- Для определения стоимости работ в текущем уровне цен необходимо на стоимость прямых затрат, подсчитанных по расценкам и сметным ценам на 01.01.2000 г., начислить накладные расходы и сметную прибыль по действующим нормативам, а затем применить общий индекс по соответствующему виду работ или объекту. Лимитированные затраты в соответствующих размерах могут начисляться до применения общих индексов или после.

- При применении общих индексов по видам работ нормы накладных расходов и сметной прибыли принимаются также по соответствующим видам работ. При выполнении указанных работ на панельных жилых домах силами ДСК общие индексы должны быть откорректированы по размеру накладных расходов, установленных для ДСК.

- При оплате заказчиком материалов, изделий и конструкций для производства строительно-монтажных работ, когда расчеты за выполненные работы производятся с применением различных индексов, из Актов выполненных работ после начисления лимитированных затрат исключается стоимость оплаченных заказчиком материалов, пересчитанных с применением к их стоимости соответствующих индексов по статье прямых затрат «Материалы с доставкой», а в случае их включения в сметы (акты выполненных работ) по фактической стоимости — по стоимости, заложенной в сметы (акты выполненных работ). Стоимость материалов поставки заказчика является неотъемлемой частью прямых затрат по смете и входит в базу для исчисления лимитированных затрат.

Итак, мы рассмотрели вопросы расчета и применения основных видов индексов. В практике сметного ценообразования могут применяться и другие виды индексов специального назначения. О некоторых из них следует упомянуть.

Индексы пересчета стоимости оборудования

Указанные индексы применяются не так часто, потому что стоимость оборудования, как правило, принимается в текущем уровне цен и ввиду специфики и многообразия оборудования расчет индексов по данной статье вызывает затруднения. Кроме того, для формирования индексов, дифференцированных по различным видам оборудования, необходимы довольно полные Каталоги сметных цен на оборудование в базовом 2000 года уровне цен.

Прогнозные индексы-дефляторы к общей стоимости строительно-монтажных работ

О данном виде индексов стоит поговорить особо. Мы рассматриваем основное назначение этих специальных индексов — служить важнейшим инструментом для определения твердых (фиксированных) договорных цен в строительстве. Потребность в определении таких цен возникает у всех участников инвестиционно-строительного процесса: заказчики (инвесторы) хотят иметь представление о конечном объеме инвестиций, необходимых для реализации проекта, с учетом времени и удорожания стоимости строительства. Подрядчикам также необходимо рассчитывать твердую цену на весь срок строительства в условиях, когда распределение строительных заказов все больше и больше происходит путем проведения конкурсов (торгов).

Применение прогнозных индексов-дефляторов сопряжено с определенными рисками, как для подрядчика, так и для заказчика. Конечная стоимость реализации проекта «по факту» может оказаться выше, чем стоимость, определенная по индексам-дефляторам, и наоборот. В первом случае все издержки удорожания лягут на подрядчика, а во втором экономия останется в его распоряжении. Гражданский кодекс РФ определяет:

«Статья 710. Экономия подрядчика

1. В случаях, когда фактические расходы подрядчика оказались меньше тех, которые учитывались при определении цены работы, подрядчик сохраняет право на оплату работ по цене, предусмотренной договором подряда, если заказчик не докажет, что полученная подрядчиком экономия повлияла на качество выполненных работ.

2. В договоре подряда может быть предусмотрено распределение полученной подрядчиком экономии между сторонами.

Статья 744. Внесение изменений в техническую документацию

3. Подрядчик вправе требовать в соответствии со статьей 450 настоящего Кодекса пересмотра сметы, если по не зависящим от него причинам стоимость работ превысила смету не менее чем на десять процентов».

Положение о 10-процентом превышении сметы желательно включать в договора с твердой (фиксированной) ценой.

При разработке и применении прогнозных индексов-дефляторов учитываются планируемые сроки начала и окончания строительства (в пределах норм продолжительности) и нормы производственно-финансового задела в строительстве по месяцам (% сметной стоимости).

Прогнозные индексы-дефляторы, как правило, разрабатываются к общей сметной стоимости, определенной в текущем уровне цен на момент заключения договора (контракта).

Для расчета твердой (фиксированной) договорной цены необходимо:

1) определить начальную сметную стоимость работ и в текущем уровне цен, в том числе с использованием индексов по элементам затрат или комплексным, о которых говорилось выше;

2) увеличить полученную стоимость СМР в текущем уровне цен на прогнозный индекс-дефлятор по соответствующему сроку производства работ;

3) произвести начисление соответствующих лимитированных и прочих затрат (не учтенных ранее при определении СМР) и предусмотреть резерв средств на непредвиденные работы и затраты:

2% — на объектах жилищно-гражданского и социального назначения;

3% — на объектах производственного назначения.

Для расчетов между заказчиком и подрядчиком (в Актах ф. № 2) использовать резерв в размерах:

1% — для жилых и общественных зданий;

1,5% — для прочих объектов и сооружений.

Учесть налог на добавленную стоимость (НДС).

При осуществлении промежуточных (ежемесячных) расчетов за выполненные работы с общей твердой (фиксированной) ценой можно исходить из процента выполнения общего объема работ или составлять процентки по текущим индексам изменения сметной стоимости, при этом заказчик производит оплату работ в пределах 95% выполненного объема работ. При сдаче объекта и окончательном расчете в пределах твердой (фиксированной) цены выплачиваются ранее удержанные суммы на промежуточных расчетах.

Таблица 13

Прогнозные индексы-дефляторы к общей стоимости строительно-монтажных работ на февраль 2003 г. для определения твердых (фиксированных) договорных цен

Продолжительность работ, месяцы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Прогнозный индекс-дефлятор к стоимости СМР	-	1,02	1,02	1,03	1,05	1,06	1,07	1,08	1,08	1,09	1,10	1,11
		3	8	9	0	0	0	0	9	7	4	1
Продолжительность работ, месяцы	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Прогнозный индекс-дефлятор к стоимости СМР	1,11	1,12	1,13	1,13	1,14	1,15	1,16	1,16	1,17	1,18	1,18	1,20
	7	4	0	6	3	3	1	6	0	1	7	1

Индексы-дефляторы должны разрабатываться специализированными организациями — региональными центрами по ценообразованию, межведомственными комиссиями, службами органов управления строительного комплекса и т. п. на основе постоянного мониторинга цен на строительную продукцию в регионе.

Территориальные поправочные коэффициенты

Указанные индексы служат не столько для пересчета сметной стоимости из базисного в текущий уровень цен, сколько для приведения сметной стоимости (или ее отдельных элементов) в одном и том же уровне цен (базисном или текущем) к местным условиям.

Условно территориальные коэффициенты можно разделить на две группы:

Первая — территориальные коэффициенты приведения федерального уровня цен по базовому району (Московская область) к условиям конкретного региона. Такие коэффициенты необходимы, например, 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.

Территориальные коэффициенты позволяют быстро оценить, во сколько обойдется реализация инвестиционно-строительного проекта в различных регионах, а также использовать Федеральные сборники на местах.

Авторы Пособия уверены, что на момент выхода данного Пособия далеко не во всех регионах

Российской Федерации будут разработаны территориальные сборники. Применение коэффициентов позволит временно использовать федеральные нормативы и составлять сметы по сметно-нормативной базе 2001 года.

В приложении к Пособию приведены усредненные территориальные поправочные коэффициенты по всем регионам России по состоянию на 1 января 2000 года.

В качестве примера приведем индексы Госстроя России на I квартал 2003 года:

Таблица 14

Индексы (коэффициенты) изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и капитального ремонта на I квартал 2003 года по регионам Российской Федерации (с учетом НДС) по объектам, финансирование которых осуществляется за счет средств федерального бюджета, к сметной стоимости строительно-монтажных работ в базисном уровне цен 2001 г.

(Приложение к Письму № НК-310/10 от 21.01.03 «Об индексах изменения сметной стоимости строительства на I квартал 2003 г.»)

№ п/п	Наименование регионов	Первый квартал 2003 г.	
		Строительно-монтажные работы	Капитальный ремонт
	Российская Федерация	2,02	1,98
	Северный район		
1	Республика Карелия	1,95	1,92
2	Республика Коми	2,10	2,06
3	Архангельская область	2,15	2,09
	в том числе:		
4	Ненецкий автономный округ	2,02	1,98
5	Вологодская область	2,10	2,06
6	Мурманская область	1,98	1,95
	Северо-Западный район		
7	Ленинградская область	2,10	2,07
8	г. Санкт-Петербург	2,07	2,05
9	Новгородская область	2,10	2,06
10	Псковская область	2,15	2,08
	Прибалтийский район		
11	Калининградская область	1,95	1,93
	Центральный район		
12	Брянская область	2,15	2,07
13	Владимирская область	2,05	2,01
14	Ивановская область	2,00	1,96
15	Калужская область	2,10	2,03
16	Костромская область	2,10	2,03
17	г. Москва	2,10	2,05
18	Московская область	2,15	2,08
19	Орловская область	1,95	1,92
20	Рязанская область	1,90	1,90
21	Смоленская область	2,15	2,07
22	Тверская область	1,92	1,90
23	Тульская область	2,00	1,97
24	Ярославская область	2,07	2,02
	Волго-Вятский район		
25	Республика Марий Эл	1,95	1,93
26	Мордовская Республика	2,15	2,06
27	Чувашская Республика	1,99	1,97

28	Кировская область	2,10	2,04
29	Нижегородская область	1,95	1,92
	Центрально-Черноземный район		
30	Белгородская область	1,96	1,93
31	Воронежская область	1,90	1,90
32	Курская область	2,02	2,00
33	Липецкая область	1,95	1,93
34	Тамбовская область	1,97	1,93
	Поволжский район		
35	Республика Калмыкия	2,15	2,08
36	Республика Татарстан	1,93	1,96
37	Астраханская область	1,98	1,96
38	Волгоградская область	1,95	1,93
39	Пензенская область	1,95	1,92
40	Самарская область	1,92	1,90
41	Саратовская область	1,95	1,92
42	Ульяновская область	2,02	1,98
	Северо-Кавказский район		
42	Республика Адыгея	1,95	1,92
43	Республика Дагестан	1,95	1,92
44	Кабардино-Балкарская Республика	1,95	1,92
45	Карачаево-Черкесская Республика	1,96	1,92
46	Республика Северная Осетия-Алания	1,95	1,92
47	Чеченская Республика	2,00	1,95
48	Республика Ингушетия	2,00	1,95
49	Краснодарский край	1,95	1,92
50	Ставропольский край	1,95	1,92
51	Ростовская область	1,95	1,92
	Уральский район		
52	Республика Башкортостан	1,95	1,93
53	Удмуртская Республика	2,00	1,95
54	Курганская область	1,98	1,96
55	Оренбургская область	1,98	1,96
56	Пермская область	1,95	1,92
	в том числе:		
57	Коми-Пермяцкий автономный округ	2,02	1,98
58	Свердловская область	1,95	1,92
59	Челябинская область	1,95	1,92
	Западно-Сибирский район		
60	Алтайский край	1,98	1,95
61	Республика Алтай	2,10	2,05
62	Кемеровская область	2,13	2,07
63	Новосибирская область	2,05	2,01
64	Омская область	2,10	2,05
65	Томская область	2,00	2,00
66	Тюменская область	2,03	2,00
	в том числе:		
67	Ханты-Мансийский автономный округ	2,10	2,03
68	Ямало-Ненецкий автономный округ	2,15	2,08
69	Республика Бурятия	2,15	2,08
70	Республика Тыва	1,95	1,92
71	Республика Хакасия	1,95	1,92
72	Красноярский край	2,00	1,98
	в том числе:		

73	Таймырский (Долгано-Ненецкий автономный округ)	2,02	1,98
74	Эвенкийский автономный округ	2,02	1,98
75	Иркутская область	2,10	2,06
	в том числе:		
76	Усть-Ордынский Бурятский автономный округ	2,02	1,98
77	Читинская область	2,00	1,98
	в том числе:		
78	Агинский Бурятский автономный округ	2,02	1,98
	Дальневосточный район		
79	Республика Саха (Якутия)	2,15	2,07
80	Чукотский автономный округ	2,02	2,04
81	Приморский край	2,10	2,04
82	Хабаровский край	2,10	2,04
83	Амурская область	2,10	1,98
84	Камчатская область	2,00	1,98
	в том числе:		
85	Корякский автономный округ	2,00	1,98
86	Магаданская область	2,00	1,98
87	Сахалинская область	2,00	1,98

Вторая — эта группа коэффициентов имеет почти то же назначение, что и первая, но только в рамках отдельного региона (республики, края, округа, области). Например, Территориальные единичные расценки (ТЕР-2001) разработаны для условий города, районного центра и т. д. При производстве работ в районах или областях применяются поправочные коэффициенты к базовому району (городу, районному центру), которые учитывают затраты по доставке материалов, перебазировке техники и т. п.

Территориальные коэффициенты могут разрабатываться к полной сметной стоимости, к отдельным элементам затрат, по видам строительства, зданиям и сооружениям, комплексам и видам работ.

Примеры начислений в сметах различных индексов (коэффициентов) приведены в соответствующих главах Пособия по составлению смет ресурсным методом и методом на основе единичных расценок (базисно-индексным).