

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

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.

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
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 Минпромом 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"		
25.	"Справочник базовых цен на разработку технической документации для капитального ремонта строительных конструкций зданий и сооружений"		

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:

$$\text{проект + рабочая документация } Ц = (a + v \times X) \times K_i$$

$$\text{проект (ТЭО)} \quad Ц = (a + v \times X) \times K_n \times K_i$$

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

где C - 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_i - 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 $C = (a + v \times X) \times K_i$, 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/б.

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 (сооружения) 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:

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

$a, в$ - 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. *)	
			<i>a</i>	<i>в</i>
1	2	3	4	5
65.	Сооружения очистки промывной воды производительностью $160 \text{ м}^3/\text{сут.}$	$1 \text{ м}^3/\text{сут.}$	4383	-
66.	500	то же	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 $100 \text{ м}^3/\text{сут.}$

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, вечномёрзлые, 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 тыс.руб. в ценах на 01.01.91.

№ п/п	Стоимость строительства в ценах 1991 г. тыс. 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:

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

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 тыс. руб. I категории сложности он

составит 4,80%; при стоимости строительства 0,5 тыс.руб. III категории сложности объекта - 6,42%; при стоимости 0,5 и 1 тыс.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 работ)

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	Исполнители		Количество человеко-	Средне- дневная	Заработная плата
		количество	должность			

	(изыскательских) и других работ			дней	зарплата (руб.)	(руб.)
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 непосредствен ных 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, ГАПов 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 применяются, т.к. стоимость указанного оборудования входит в общую стоимость строительства, в зависимости от которой определяется стоимость проектных работ.

*) т.е. связанного непосредственно с выпуском продукции предприятием

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 индивидуального 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, дополнительному 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 (ежеквартально, 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 Росжилкоммунсоюза 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 АООТ "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 дифференцирование 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 экспортирующие 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.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение

1. Порядок определения базовых цен на проектные работы

1.1. Определение базовых цен на проектные работы в зависимости от натуральных показателей объектов проектирования

1.1.1. По отраслевым и специализированным разделам Сборника цен

1.1.2. По Справочникам базовых цен

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

Реконструкция и техническое перевооружение

Экстраполяция и интерполяция при расчете цены

Поправочные коэффициенты к ценам

Площадочные и внеплощадочные инженерные сети и коммуникации

1.2. Определение базовых цен на проектные работы в зависимости от общей стоимости строительства

Реконструкция и техническое перевооружение

Площадочные и внеплощадочные инженерные сети и коммуникации

- 1.3. Определение базовых цен на проектные работы по себестоимости и сложившемуся уровню рентабельности
2. Разъяснения общих положений, относящихся к определению базовых цен на проектные работы
 - 2.1. Разработка технико-экономических обоснований строительства
 - 2.2. Применение импортного оборудования
 - 2.3. Применение типовых проектов
 - 2.4. Выполнение проектных работ в сокращенном объеме
 - 2.5. Выполнение функций генпроектировщика и курирование проектных работ
 - 2.6. Согласование проектной документации
 - 2.7. Дополнительные затраты, связанные с выполнением проектных работ организациями, расположенными в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях и других районах
 - 2.8. Относительная стоимость отдельных разделов проектной документации
 - 2.9. Пересчет базовой цены разработки проектной документации в связи с инфляционными процессами
 - 2.10. Количество экземпляров проектной документации, учтенное ценами
3. Порядок определения базовых цен на выполнение отдельных видов предпроектных работ
 - 3.1. Обоснование инвестиций в строительство предприятий, зданий и сооружений
 - 3.2. Участие предприятий, зданий и сооружений в выборе земельного участка (трассы) для строительства
 - 3.3. Составление Ходатайства (Декларации) о намерениях инвестирования в строительство предприятий, зданий и сооружений
 - 3.4. Разработка бизнес-плана
 - 3.5. Разработка эскизного проекта
 - 3.6. Оценка воздействия на окружающую среду
4. Порядок определения базовых цен на другие виды работ, выполняемых организациями-разработчиками проектной документации
 - 4.1. Составление технической документации на капитальный ремонт зданий и сооружений
 - 4.2. Осуществление авторского надзора за строительством
 - 4.3. Сбор исходных данных для проектирования
 - 4.4. Экспертиза предпроектной и проектной документации
 - 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."