ПРАКТИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ ПО ПРИМЕНЕНИЮ СПРАВОЧНИКА БАЗОВЫХ ЦЕН НА ПРОЕКТНЫЕ РАБОТЫ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНО-ГРАЖДАНСКОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ)

В настоящем пособии приводятся разъяснения Общих положений Справочника базовых цен на проектные работы для строительства (Объекты жилищно-гражданского строительства).

Кроме того, приводятся разъяснения по некоторым другим вопросам, не нашедшим отражения в основных положениях Справочника и возникающим при определении базовой цены проектных работ.

Составитель: Отдел цен ГП "Центринвестпроект" Минстроя России.

Введение

Справочник базовых цен на проектные работы для объектов жилищно-гражданского строительства разработан ГП "Центринвестпроект" Минстроя России совместно с Союзом архитекторов и МП "Архитектурно-правовой центр" и утвержден Постановлением Минстроя России от 12.08.1994 N 18-9.

Справочник вводится в действие с 1 октября 1994 года взамен соответствующих разделов Сборника цен на проектные работы для строительства (издание 1987 г.) с дополнениями и изменениями к нему (издание 1988 - 1990 гг.) и охватывает следующую номенклатуру объектов проектирования:

1. Застройка микрорайонов, кварталов, комплексов. Благоустройство.

2. Жилые дома, гостиницы.

3. Здравоохранение.

4. Физическая культура.

5. Социальное обеспечение.

6. Отдых и туризм.

7. Образование. Детские площадки.

8. Культура.

9. Искусство.

10. Наука и научное обслуживание.

11. Торговля и общественное питание.

12. Связь.

13. Административные здания.

14. Бытовое обслуживание населения.

15. Городские инженерные сооружения и коммуникации.

Справочник состоит из:

1. Основных положений.

2. Порядка определения стоимости проектных работ.

Номенклатуры объектов жилищно-гражданского строительства.

Цены Справочника установлены в зависимости от общей стоимости строительства объектов проектирования.

Справочник рекомендуется для определения базовых цен с целью последующего формирования договорных цен.

1. Основные положения

Не является официальным изданием предназначено для ознакомительных целей. Бесплатно предоставляется клиентам компании «Древград» - деревянные дома.

По пункту 1.6

Базовые цены на проектные работы, приведенные в Справочнике "Объекты жилищно-гражданского строительства", установлены применительно к требованиям, содержащимся в Инструкции о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений (СНиП 1.02.01-85), СНиП по организации строительного производства (СНиП 3.01.01-85) и в других нормативных документах по проектированию по состоянию на 1 октября 1994 года.

Порядок определения базовой цены на проектирование с использованием техдокументации повторного или массового применения ("привязка") установлен с учетом требований Инструкции по типовому проектированию СН 227-82.

По пункту 1.7

В базовую цену не входит стоимость выполнения следующих работ:

разработка дополнительных вариантов проектной документации (рабочего проекта) или отдельных технологических, конструктивных, архитектурных и других решений, устанавливаемых в задании на проектирование, где также должны быть определены разделы (или части этих разделов) проектной документации, по которым необходима разработка указанных вариантов. При этом в задании на проектирование приводятся отличительные особенности вариантов и исходные данные, необходимые для их разработки. Степень проработки дополнительных вариантов должна соответствовать глубине проработки основного варианта. Документация дополнительного варианта передается заказчику в порядке, установленном для проектной документации (рабочего проекта). В процессе разработки как основного, так и дополнительного вариантов выполняется вариантная проработка проектных решений;

разработка рабочих чертежей на специальные вспомогательные сооружения, приспособления, устройства и установки при проектировании объектов с особо сложными конструкциями и методами производства работ в соответствии с требованиями СНиП 3.01.01-85;

стоимость разработки рабочих чертежей указанных сооружений, приспособлений, устройств и установок определяется в порядке, установленном строительными организациями, либо расчетом стоимости по трудовым затратам.

разработка решений по монументально-декоративному оформлению зданий, сооружений;

такие работы, в случаях, когда это предусмотрено заданием на проектирование, выполняются, как правило, организациями художественного фонда по отдельным договорам;

внесение изменений в проектно-сметную документацию, связанных с введением в действие новых нормативных документов, заменой оборудования более прогрессивных и др. (за исключением исправления ошибок, допущенных проектной организацией);

выполнение указанных работ должно предусматриваться в задании на проектирование или отдельным поручением и оплачиваться дополнительно;

разработка деталировочных чертежей металлических конструкций (КМД) и технологических трубопроводов заводского изготовления;

В соответствии с п. 3.4 СНиП 1.02.01-85 КМД разрабатывают заводы-изготовители. В случае поручения этих работ проектным организациям цены на разработку КМД устанавливаются организациями-изготовителями.

обследования и обмерные работы на объектах, подлежащих реконструкции, расширению и техническому перевооружению;

Определить стоимость таких работ следует либо по соответствующим Справочникам, либо расчетом стоимости по трудовым затратам.

разработка конструкторской документации на изготовление нетипового и нестандартизированного оборудования, кроме составления исходных требований, необходимых для разработки технического задания на выполнение этой документации;

Справочником базовых цен учтены затраты на составление исходных требований для разработки конструкторской документации на оборудование индивидуального изготовления, включая нетиповое и нестандартизированное. Технические задания на указанное оборудование разрабатывает завод-изготовитель. В случае, когда разработка указанной конструкторской документации поручается проектной организации, она осуществляется, как правило, по договорам с заводом-изготовителем оборудования. Если завод-изготовитель не определен, то разработка конструкторской документации на оборудование может выполняться проектной организацией по поручению заказчика. При этом стоимость выполнения указанных конструкторских работ определяется по ценам, установленным организациями по подчиненности заводов-изготовителей указанного оборудования.

демонстрационные макеты;

Базовыми ценами Справочника учтена стоимость изготовления демонстрационных материалов, за исключением стоимости изготовления демонстрационных макетов, которая определяется дополнительно.

авторский надзор;

Не является официальным изданием предназначено для ознакомительных целей. Бесплатно предоставляется клиентам компании «Древград» - деревянные дома.

научно-исследовательские и опытно-экспериментальные работы;

маркетинговые услуги;

затраты на служебные командировки;

Базовыми ценами Справочника не учтены затраты на служебные командировки, в том числе и затраты административного персонала, если

командировки этого персонала связаны непосредственно с проектированием объекта.

разработка интерьеров, выполняемых в соответствии с ГОСТ 21.507-81.

Кроме того, базовыми ценами Справочника не учтены:

1) Разработка проектов производства строительно-монтажных работ (ППР).

Стоимость ППР определяется по ведомственным ценникам, а при их отсутствии - расчетом стоимости по трудозатратам.

Стоимость этих работ заказчиком оплачивается дополнительно к базовой цене проектных работ, определенной по Справочнику.

Изложенное положение распространяется на все виды и способы строительства (новое строительство, реконструкция и перевооружение, подрядный, хозяйственный или смешанный способ строительства).

2) Разработка проектно-сметной документации для строительства временных зданий и сооружений для нужд строительных организаций.

Стоимость проектирования таких зданий и сооружений определяется по ценникам на эти работы, разработанным строительными организациями, либо в порядке, ими установленном.

3) Экологическое обоснование хозяйственной деятельности в проектных материалах.

Ценами Справочника учтены затраты, связанные с разработкой мероприятий по охране окружающей природной среды, в объеме требований СНиП 1.02.01-85.

Затраты проектных организаций, касающиеся представления в экологическую экспертизу материалов по оценке воздействия намечаемой хозяйственной деятельности промпредприятий на окружающую среду (ОВОС), ценами не учтены.

При необходимости разработки материалов по ОВОС проектными организациями, стоимость работ, не учтенная ценами, определяется в установленном порядке.

Необходимость выполнения этих работ оговаривается в задании на проектирование и оплачивается дополнительно.

2. Порядок определения стоимости проектных работ

По пункту 2.1 и 2.2

Базовая цена разработки проектно-сметной документации (проектная + рабочая документация) определяется в процентах от общей стоимости строительства в зависимости от категории сложности объекта проектирования. При этом в общую стоимость строительства включается стоимость всех зданий и сооружений и видов работ, т.е. стоимость строительства по главам 1 - 12 Сводного сметного расчета стоимости строительства.

Таким образом, в базовую цену включается стоимость строительства всего комплекса зданий, сооружений и видов проектных работ, нашедших отражение в общей стоимости строительства, за исключением стоимости проектных работ, перечисленных в п. 1.7, при этом стоимость строительства, приходящаяся на эти работы (п. 1.7), не исключается из общей стоимости строительства.

По пункту 2.4 и 2.5

Базовая цена проектных работ определяется по формуле:

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

Не является официальным изданием предназначено для ознакомительных целей. Бесплатно предоставляется клиентам компании «Древград» - деревянные дома.

где $C_{ар}$ - базовая цена проектных работ в текущих ценах, млн. руб.;

$C_{стр}$ - стоимость строительства в текущих ценах, млн. руб.;

α - процент базовой цены от общей стоимости строительства в ценах 1991 года.

Таким образом, базовая цена проектных работ определяется следующим образом:

1. Общая стоимость строительства определяется в ценах 1991 года и в текущих ценах.

2. По таблице 1 в зависимости от категории сложности проектируемого объекта и стоимости строительства в ценах 1991 года определяется α-процент базовой цены.

3. Стоимость строительства в текущих ценах умножается на α-процент базовой цены.

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

Определенная общая базовая цена распределяется на проектную и рабочую документацию согласно таблице 2.

Базовая цена рабочего проекта определяется с коэффициентом 0,85 от общей базовой цены, т.е. проектная + рабочая документации.

Базовая цена эскизного проекта, в случае необходимости его разработки, определяется с коэффициентом 0,15 от общей базовой цены.

В случаях, когда проектируемый объект имеет величину стоимости строительства, находящуюся между показателями, приведенными в таблице, то базовая цена (процент) разработки проектно-сметной документации определяется путем интерполяции.

Крайние табличные значения стоимости строительства принимаются как "до" и "более".

По пункту 2.9

Базовая цена разработки проектно-сметной документации на реконструкцию и техническое перевооружение зданий и сооружений определяется по ценам Справочника в соответствии с пунктом 2.4 исходя из стоимости реконструкции или технического перевооружения с применением к базовой цене коэффициента до 1,5, устанавливаемого проектной организацией в соответствии с трудоемкостью проектных работ.

Размер коэффициента должен быть не менее 1,0, но не более 1,5. Максимальный коэффициент может быть применен при полной реконструкции или полном техническом перевооружении объекта.

Выполнение проектных работ в сокращенном объеме

Базовая цена проектных работ, подлежащих выполнению в соответствии с заданием в сокращенном против предусмотренного действующими нормативными документами объеме:

корректировка проектно-сметной документации при изменении задания на проектирование;

разработка дополнительных вариантов проекта или отдельных технологических, конструктивных, архитектурных и других решений, выдаваемых заказчику, определяется по цене на разработку проектно-сметной 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.

Определение базовой цены разработки проектно-сметной документации на строительство объектов в сложных условиях

Базовая цена на разработку проектно-сметной документации на строительство объекта в сложных условиях (сейсмичность 7 баллов и более, вечномерзлые, просадочные, набухающие, пучинистые, элювиальные, илистые, заторфованные грунты; карстовые и оползневые явления; расположение площадки строительства над горными выработками; в подтапливаемых районах) определяется по ценам Справочника без применения каких-либо повышающих коэффициентов. Увеличение трудоемкости проектных работ на строительство в сложных условиях компенсируется увеличением общей стоимости строительства.

Не является официальным изданием предназначено для ознакомительных целей. Бесплатно предоставляется клиентам компании «Древград» - деревянные дома.

Затраты проектных организаций, связанные со сбором исходных данных для проектирования

Базовыми ценами Справочника учтены затраты проектных организаций, связанные со сбором исходных данных для проектирования, за исключением материалов, представляемых заказчиком проекта, согласно СНиП 1.02.01-85.

В случае, когда заказчик поручает проектной организации сбор исходных данных для проектирования, указанных в соответствующем нормативном документе, стоимость этих работ учитывается дополнительно при установлении договорной цены на проектную продукцию.

О стоимости приобретения проектной продукции массового применения (типовых проектов)

Цены Справочника (пункт 1.5) приведены на индивидуальное проектирование. Стоимость приобретения проектной продукции массового применения (типовых проектов) дополнительно в договор не включается и дополнительно не оплачивается.

Определение базовой цены на разработку проектно-сметной документации массового применения (типовых проектов)

Базовая цена разработки проектно-сметной документации массового применения (типовых проектов) определяется проектной организацией по согласованию с заказчиком проекта.

Участие проектных организаций в выборе площадки (трассы) для строительства

Выбор площадки (трассы) для строительства осуществляется, как правило, в предпроектных обоснованиях инвестиций в строительство объекта.

При определении стоимости разработки предпроектных обоснований инвестиций затраты проектных организаций, связанные с их участием в выборе площадки (трассы), учитывается в этой цене.

В случае, когда при разработке проектных обоснований выбор площадки (трассы) для строительства не предусматривался или предпроектные обоснования не разрабатывались, стоимость участия в выборе площадки (трассы) может быть выделена, при необходимости, из базовой цены объекта проектирования.

При этом, если выбор площадки (трассы) не выполнялся ни в предпроектных, ни в проектных работах базовую цену проектных работ следует скорректировать с применением поправочного коэффициента как выполнение работ в сокращенном против предусмотренного действующими нормативными документами объеме.

Состав работ по выбору площадки (трассы) определен СНиП 1.02.01-85.

Базовая цена разработки предпроектных обоснований инвестиций в строительство объекта

Базовую цену разработки предпроектных обоснований инвестиций в строительство объекта рекомендуется определять от общей базовой цены проектных работ (проектная + рабочая документация) с применением коэффициента до 0,2.

Определение базовой цены на проектные работы в ценах 1991 года для включения в главу 12 Сводного сметного расчета стоимости строительства

Базовая цена проектирования объекта в ценах 1991 года для включения в Сводный сметный расчет стоимости строительства (глава 12) определяется следующим образом.

Базовая цена на проектные работы в ценах 1991 года определяется исходя из базовой стоимости строительства в ценах 1991 года, умноженной на соответствующий процент (α) по таблице 1 Справочника базовых цен на проектные работы (Объекты жилищно-гражданского строительства).

Не является официальным изданием предназначено для ознакомительных целей. Бесплатно предоставляется клиентам компании «Древград» - деревянные дома.

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

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 и коэффициентам за работу в пустынных, безводных и высокогорных местностях, а также надбавки к заработной плате за непрерывный стаж работы и другие льготы, предусмотренные законодательством, в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях, в районах Европейского Севера и других районах с тяжелыми природно-климатическими условиями определяются на проектные работы дополнительно к базовой цене путем введения к итогу базовой цены повышающих коэффициентов, установленных на основании соответствующих обосновывающих расчетов, выполняемых самой организацией.

ГП "ЦЕНТРИНВЕСТпроект" оказывает методологическую и практическую помощь в расчете указанных повышающего коэффициента и индекса к стоимости проектных работ.

Пример определения базовой цены проектирования объекта, показатели стоимости строительства которого находятся между показателями, приведенными в таблице

В таблице 1 "Проценты базовых цен по объектам жилищно-гражданского строительства" даны значения:

N п/п	Стоимость строительства в ценах 1991 года, млн. руб.	Базовая цена на проектные работы от общей стоимости строительства в ценах 1991 года - проценты				
		Категории сложности				
		I	II	III	IV	V
1	0,5	4,8	6,19	-	-	-
2	1	4,37	5,64	6,42	-	-

Следует определить процент базовой цены объекта, стоимость строительства которого 0,8 млн. рублей.

Формула расчета следующая:

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

или

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

Не является официальным изданием предназначено для ознакомительных целей. Бесплатно предоставляется клиентам компании «Древград» - деревянные дома.