

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ СССР ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И
ИНВЕСТИЦИЯМ**
ПИСЬМО от 21 ноября 1991 г. N 3-Д
**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ПРОДУКЦИИ В
УСЛОВИЯХ ПЕРЕХОДА НА РЫНОЧНЫЕ ОТНОШЕНИЯ**

Новые экономические условия вызывают необходимость изменения системы ценообразования строительной продукции. Требования единого экономического пространства предполагают обеспечение методического единства в этом вопросе.

На основе анализа практики формирования в 1991 году договорных цен в **строительстве**, предложений, полученных от подрядных организаций и заказчиков, а также с учетом обсуждения этих вопросов с соответствующими республиканскими органами Госстрой СССР подготовил и направляет как рекомендации для практического использования Основные положения по определению сметной стоимости и формированию договорных цен на строительную продукцию в условиях перехода на рыночные отношения.

В связи с этим утрачивает силу письмо Госстроя СССР от 29 декабря 1990 г. N 22-Д "О договорных ценах в *строительстве*".

Заместитель Председателя
Госстроя СССР
В.А.БАЛАКИН

Приложение
к письму Госстроя СССР
от 21 ноября 1991 г. N 3-Д

**ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ И
ФОРМИРОВАНИЮ ДОГОВОРНЫХ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНУЮ ПРОДУКЦИЮ В
УСЛОВИЯХ ПЕРЕХОДА НА РЫНОЧНЫЕ ОТНОШЕНИЯ**

1. Общие положения

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотреших на сайте [фахверковые дома](#).

1.1. Настоящие Основные положения предназначены для обеспечения методологического единства при определении сметной стоимости строительства и формировании договорных цен на строительную продукцию в условиях перехода на рыночные отношения предприятиями и организациями независимо от их форм собственности и ведомственной принадлежности.

1.2. При установлении состава и содержания предпроектной или проектно-сметной документации на строительство рекомендуется использовать положения, предусмотренные Инструкцией о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на строительство предприятий, **зданий** и **сооружений** (СНиП 1.02.01-85), с учетом дополнительных требований, удовлетворяющих рыночным отношениям.

Составление смет ресурсным методом, который должен стать приоритетным, осуществляется в соответствии с отдельной методикой.

1.3. Договорная цена на строительную продукцию (выполнение подрядных работ или оказание услуг) устанавливается инвестором (заказчиком) и подрядчиком при заключении договора подряда на капитальное строительство, в том числе по результатам проведения конкурсов (торгов). Эта цена формируется с учетом спроса и предложений на строительную продукцию, складывающихся условий на рынке труда, конъюнктуры стоимости материалов, применяемых машин и оборудования, обеспечения прибыли подрядной организации для расширенного воспроизводства.

Договорная цена на строительную продукцию, принятая инвестором, ничем не может быть изменена без согласия договаривающихся сторон. В случае неприемлемости для заказчика предложенной подрядчиком цены он вправе назвать свою цену, объявить конкурс, выбрать другого подрядчика.

2. Особенности определения стоимости строительства в условиях перехода на рыночные отношения

2.1. Для оценки стоимости строительства в процессе подготовки предложений по договорным ценам на строительную продукцию рекомендуется составлять:

при разработке предпроектной или проектно-сметной документации по заказу инвестора - инвесторские сметы (расчеты), т.е. комплект документов, предназначенных для предварительной оценки заказчиком стоимости строительства на этапах инвестирования капитальных вложений, подготовки торгов или для переговоров с подрядчиками;

на этапе подготовки к заключению договора подряда на капитальное строительство подрядчиком или по его заказу проектной организацией на основании объявленной (разосланной) инвестором тендерной документации или материалов, ее заменяющих, - сметы (расчеты) подрядчика, т.е. комплект документов, предназначенных для обоснования им своего предложения по цене на строительство (работы, услуги).

2.2. Сметы (расчеты) инвестора и подрядчика могут составляться как ресурсным методом (т.е. путем определения стоимости на основе имеющейся нормативной базы и данных о потребных для строительства ресурсах - материалах, рабочей силе, строительных машинах и др. - и сложившихся

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотрвших на сайте [фахверковые дома](#).

цен на эти ресурсы), так и традиционным методом (т.е. на основе ведомостей объемов работ и соответствующих расценок, а также на основе соответствующих аналогов).

2.3. Стоимость строительства в составе сметной документации инвестора рекомендуется приводить в двух уровнях цен:

в базисном (постоянном) уровне, определяемом на основе государственных сметных норм и цен <*>, введенных в действие с 1 января 1991 г., оптовых цен и тарифов по состоянию на 1 августа 1990 г., а при их отсутствии - с использованием сметных норм и цен 1984 года с пересчетом путем применения соответствующих индексов;

в текущем или прогнозируемом уровне, определяемом на основе цен, сложившихся ко времени составления смет или прогнозируемых по периоду осуществления строительства.

<*> В соответствии с Основами законодательства об инвестиционной деятельности в СССР государственные сметные нормы и цены носят рекомендательный характер.

Базисный уровень сметной стоимости предназначен для сопоставления результатов инвестиционной деятельности предприятий и рабочих подрядных организаций в разные периоды времени, экономического анализа различных сфер деятельности подрядчика и заказчика, других аналитических целей, а также используется как база для определения стоимости в текущих ценах.

Текущий (прогнозируемый) уровень предназначается непосредственно для формирования договорной цены на строительную продукцию.

2.4. При определении базисного уровня сметной стоимости учитываются:

прямые затраты - на основе базисных (государственных) сметных норм и цен;

накладные расходы - в размерах, установленных в соответствии с Постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1990 г. N 117, от базисного уровня прямых затрат или основной заработной платы;

плановые накопления - в размере 8 процентов от базисной суммы сметных прямых затрат и накладных расходов;

прочие затраты, относящиеся к деятельности подрядчика, - исходя из сложившегося уровня их у генподрядчика и соответствующих субподрядчиков или на основе согласованных сторонами расчетов;

резерв средств на непредвиденные работы и затраты - по действующим нормативам от стоимости строительно-монтажных работ и прочих затрат.

По стройкам, осуществляемым строительными кооперативами, акционерными обществами, арендными, малыми и совместными предприятиями, а также другими негосударственными строительно-монтажными организациями, накладные расходы и плановые накопления рекомендуется принимать в размерах, основанных на согласованных сторонами решениях и расчетах.

2.5. Стоимость в текущем (прогнозируемом) уровне цен может определяться заказчиком на основе базисного уровня с использованием системы индексов (коэффициентов). Индексы (коэффициенты) могут получаться в результате анализа данных о стоимости, имеющихся в

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотрвших на сайте [фахверковые дома](#).

распоряжении подрядчиков и заказчиков, статистических наблюдений или устанавливаться органами, осуществляющими регулирование цен. Эти индексы (коэффициенты) рекомендуется определять как в целом на стоимость подрядных работ или отдельные виды работ, так и на стоимость потребляемых ресурсов или статьи затрат (стоимость материалов, трудовых затрат, эксплуатации строительных машин, накладные расходы, плановые накопления и др.).

При составлении инвесторских смет (расчетов) рекомендуется широко использовать укрупненные показатели стоимости строительства, укрупненные сметные нормативы, включая прейскуранты (в базисном уровне цен), банки данных о базисной стоимости ранее построенных аналогичных объектов, приводимой в текущий уровень цен путем применения индексов, определенных расчетами на базе набора ресурсов, а также индексов цен на отдельные ресурсы, определяемых на базе статистических данных.

2.6. Сметы (расчеты) подрядчика при необходимости обоснования договорной цены на строительную продукцию рекомендуется также составлять в базисном и текущем (прогнозируемом) уровне с использованием согласованных данных об объемах работ и потребности в ресурсах, содержащихся в документации инвестора. При этом текущий (прогнозируемый) уровень сметной стоимости определяется исходя из уровня цен, складывающихся для данной подрядной организации: фактических, планово-расчетных, прогнозных и других цен.

3. Порядок формирования договорных цен на строительную продукцию

3.1. В соответствии с решениями заказчиков и подрядчиков могут применяться два вида договорных цен на строительную продукцию:

твердая договорная цена, являющаяся неизменной на весь период строительства. Такой вид цен рекомендуется для технически несложных объектов, когда представляется возможность с необходимой достоверностью определять текущие изменения цен на потребляемые ресурсы. В составе этих цен могут учитываться средства, обеспечивающие компенсацию риска подрядчика, в том числе вызываемого инфляционными процессами. Размер указанных средств может определяться на основе применения согласованных сторонами прогнозируемых факторных поправок, индексов, коэффициентов;

открытая договорная цена, уточняемая в соответствии с условиями договора в ходе строительства в связи с изменениями цен на материалы, используемые в строительстве, условий оплаты труда и появлении других затрат, не учтенных этой ценой. При этом все изменения стоимости строительства подтверждаются подрядчиком документально.

Открытая договорная цена может иметь установленный сторонами предельный фиксированный уровень, не превышая который в соответствии с договором подряда она уточняется в процессе строительства согласно обосновывающим документам подрядчика.

По решению сторон на часть объектов (работ, услуг) в составе стройки могут устанавливаться твердые договорные цены, а на другую часть - открытые. Договорная цена по такой стройке в целом является открытой.

3.2. Проекты договорных цен подготавливаются в зависимости от договоренности подрядчиками с привлечением при необходимости специализированных субподрядных организаций или заказчиками.

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотрвших на сайте [фахверковые дома](#).

При проведении торгов договорная цена устанавливается после оценки и сопоставления предложений, представленных подрядчиками, а в случаях, когда торги не проводятся, - на основе согласования ее между заказчиком и подрядчиком.

По результатам торгов или совместного решения оформляется ведомость договорной цены, которая является неотъемлемой частью договора. Форма и примерные варианты заполнения ведомости приведены в Приложениях.

3.3. Договорные цены рекомендуется формировать на стройку в целом с распределением по объектам.

3.4. В договорных ценах на строительную продукцию учитывается стоимость подрядных работ, включающая в себя применительно к действующему порядку ее определения стоимость строительно-монтажных работ, прочие затраты, относящиеся к деятельности подрядчика, часть резерва средств на непредвиденные работы и затраты.

В состав договорных цен на строительную продукцию могут также включаться средства на возмещение других затрат и работ, поручаемых по договору подрядчику, но не относящихся к стоимости подрядных работ (обеспечение оборудованием, проектные работы и пр.).

3.5. В тех случаях, когда договорные цены на строительную продукцию формируются на основе базисного уровня стоимости при отсутствии индексов цен, средства на возмещение затрат подрядчика, не учтенные базисными (государственными) сметными нормами и ценами, включаются на основе согласованного решения сторон в состав договорных цен строек в соответствии с отдельными расчетами.

К таким затратам могут относиться:

удорожание материальных ресурсов, приобретаемых по договорным и другим ценам, превышающим базисный уровень;

увеличение заработной платы рабочих, определяемое путем сопоставления уровня тарифных ставок, применяемых в строительно-монтажной организации, с их уровнем, учтенным в нормативной базе, используемой при составлении смет (расчетов);

изменение стоимости эксплуатации строительных машин;

уточнение размера накладных расходов и плановых накоплений по сравнению с рекомендованными нормативами;

оплата повышенных расходов, вызванных реализацией решений, принимаемых правительственными и соответствующими экономическими органами;

возмещение непокрываемой части стоимости эксплуатации объектов жилищно-коммунального хозяйства подрядчика и содержание его объектов социальной сферы;

другие расходы, подлежащие по решению сторон учету в составе договорных цен на строительную продукцию.

Размер указанных средств приводится также в сводном сметном расчете стоимости строительства отдельными строками за итогом базисной стоимости с разноской по соответствующим графам.

3.6. После установления договорных цен на строительную продукцию и на получаемое

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотретьших на сайте [фахверковые дома](#).

| | | | | | | |
|--------------|------------|-----------------------|---------|-------|---------|-------|
| 10,0 | смета | пусконаладочных работ | - | - | - | 10,0 |
| | подрядчика | | | | | |
| 50,0 | "- | проектных работ | - | - | - | 50,0 |
| - | | ... | - | - | - | - |
| | | | | | | |
| 2 84606,0 | Сводный | Сметная стоимость | 71908,0 | 614,0 | 11624,0 | 460,0 |
| | сметный | поручаемых генподряд- | | | | |
| | расчет | чику работ в уровне | | | | |
| | (данные в | текущих цен | | | | |
| | уровне | | | | | |
| | текущих | | | | | |
| | цен) | в том числе: | | | | |
| 84146,0 | "- | подрядных работ | 71908,0 | 614,0 | 11624,0 | - |
| 400,0 | | обеспечение | - | - | - | 400,0 |
| | | оборудованием | | | | |
| 10,0 | смета | пусконаладочных работ | - | - | - | 10,0 |
| | подрядчика | | | | | |
| 50,0 | "- | проектных работ | - | - | - | 50,0 |
| | | ... | | | | |
| | | | | | | |

| | | | | | | |
|--------|------------|-----------------------|--------|------|-------|-------|
| 3 | Расчет N 1 | Средства, связанные с | 1438,0 | 12,0 | 232,0 | 100,0 |
| 1782,0 | | | | | | |

| | | | | | | |
|-----------|----------------------|--|--|--|--|--|
| (в уровне | риском подрядчика | | | | | |
| текущих | (включаются при | | | | | |
| цен) | установлении твердой | | | | | |
| | договорной цены на | | | | | |
| | строительную | | | | | |
| | продукцию) | | | | | |

| | | | | | |
|---------|---------------------|---------|-------|---------|-------|
| | Всего по договорной | 73346,0 | 626,0 | 11856,0 | 560,0 |
| 86848,0 | | | | | |

| | | | | | |
|--|------------------------|--|--|--|--|
| | цене на строительство: | | | | |
|--|------------------------|--|--|--|--|

Руководитель предприятия
подрядной

(организации) заказчика
организации

Руководитель генеральной
строительно-монтажной

(подпись (инициалы, фамилия))
фамилия))

(подпись (инициалы,

Примечания:

1. Числа в настоящем примере условные.

2. Настоящий пример составлен для случая, когда средства на возмещение затрат подрядчика сверх базисного уровня определены в сметной документации с помощью системы индексов. В том случае, когда сметы (расчеты) подрядчика, положенные в основу договорной цены стройки, составлены только в уровне текущих цен, раздел I не заполняется.

| | | | работ | работ | | |
|---------|------------|-----------------------|---------|-------|---------|-------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 8 | | | | | | |
| 1 | Сводный | Сметная стоимость | 58928,0 | 464,0 | 10424,0 | 360,0 |
| 70176,0 | сметный | поручаемых генподряд- | | | | |
| | расчет | чику работ в базисном | | | | |
| | (данные в | уровне | | | | |
| | базисном | | | | | |
| | уровне) | в том числе: | | | | |
| | "- | подрядных работ | 58928,0 | 464,0 | 10424,0 | - |
| 69816,0 | "- | обеспечение | - | - | - | 300,0 |
| 300,0 | | оборудованием | | | | |
| | смета | пусконаладочных работ | - | - | - | 10,0 |
| 10,0 | подрядчика | | | | | |
| | "- | проектных работ | - | - | - | 50,0 |
| 50,0 | | ... | - | - | - | - |
| - | | | | | | |
| | 2 | Расчеты | | | | |
| | | Средства на покрытие | | | | |
| | | затрат, не учтенных | | | | |

| | | | | | | |
|-----|--------|--|--------|-------|---|---|
| | | базисным уровнем: | | | | |
| N 1 | 9000,0 | по материальным ресурсам, приобретаемым по договорным и другим ценам, превышающим базисный уровень | 8900,0 | 100,0 | - | - |
| N 2 | 2100,0 | по заработной плате рабочих сверх уровня, учтенного в нормативной базе | 2050,0 | 50,0 | - | - |
| N 3 | 230,0 | по стоимости эксплуатации строительных машин сверх уровня, учтенного в нормативной базе | 230,0 | - | - | - |
| N 4 | 1000,0 | по уточнению размера затрат, относимых на накладные расходы | 1000,0 | - | - | - |
| N 5 | 800,0 | по уточнению размера | 800,0 | - | - | - |

| | | | | | | |
|------------------|--|---|---------|-------|--------|-------|
| | | плановых накоплений | | | | |
| N 6 1200,0 | | по оплате повышенных расходов, вызванных реализацией решений, принятых правительст- венными и соответству- ющими экономическими органами | - | - | 1200,0 | - |
| N 7 - 9 460,0 | | по другим затратам и работам, поручаемым по договору генподрядчику (обеспечение оборудованием, пуско- наладочные, проектные работы и т.п.) ... | - | - | - | 460,0 |
| ----- | | | | | | |
| 14790,0 | | Итого по разделу 2 (сверх базисного уровня) : | 12980,0 | 150,0 | 1200,0 | 460,0 |

| | | | | | | |
|------------|------|------------------------|---------|-------|---------|-------|
| | | Итого сметная | 71908,0 | 614,0 | 11624,0 | 460,0 |
| 84606,0 | | | | | | |
| | | стоимость поручаемых | | | | |
| | | генподрядчику работ | | | | |
| | | в уровне текущих цен | | | | |
| | | (сумма по разделам 1 | | | | |
| | | и 2) | | | | |
| | | | | | | |
| 3 Расчет | | Средства, связанные с | 1438,0 | 12,0 | 232,0 | 100,0 |
| 1782,0 | | | | | | |
| | N 10 | риском подрядчика | | | | |
| | | (включаются при | | | | |
| | | установлении твердой | | | | |
| | | договорной цены на | | | | |
| | | строительную | | | | |
| | | продукцию) | | | | |
| | | | | | | |
| | | Всего по договорной | 73346,0 | 626,0 | 11856,0 | 560,0 |
| 86848,0 | | | | | | |
| | | цене на строительство: | | | | |
| | | | | | | |

Руководитель предприятия

Руководитель генеральной

подрядной

(организации) заказчика
организации

строительно-монтажной

(подпись (инициалы, фамилия))
фамилия))

(подпись (инициалы,

Примечания:

1. Числа в настоящем примере условные.
2. Настоящий пример составлен для случая, когда средства на возмещение затрат подрядчика сверх базисного уровня определяются с помощью отдельных расчетов при отсутствии системы индексов.
3. Суммы по расчетам N 1, 2... 9 (все или некоторые из них) в случае установления открытой договорной цены на строительство могут являться предварительными и уточняются в соответствии с условиями договора. Эти суммы являются обязательными при промежуточных расчетах, а при открытой договорной цене с фиксированным пределом могут служить лимитом, который не должен превышать при окончательных расчетах.