

Удорожание стоимости проектных работ объектов жилищно-гражданского назначения

В этом материале хотелось бы разобраться за счет чего стоимость проектных работ для объектов жилищно-гражданского строительства может быть выше, чем рассчитано по расценке из справочника базовых цен.

Какие условия увеличивают стоимость (с помощью коэффициентов) и какие дополнительные затраты надо не забыть учесть.

Конечно, общие для всех справочников базовых цен (СБЦ) факторы, влияющие на трудоемкость проектирования, и неучтенные затраты прописаны в «Методических указаниях по применению справочников базовых цен на проектные работы для строительства» (МУ), утвержденные Министерством регионального развития РФ от 29.12.2009 № 620.

Но здесь хочется детально разобрать СБЦП 81-02-03-2001 «Объекты жилищно-гражданского строительства».

Все особенности, касающиеся индивидуальных характеристик объекта и влияющие на стоимость, такие как: количество этажей в объектах образования, количество «звезд» в объектах здравоохранения и отдыха, типоразмеры сцен и эстрад в объектах культуры и искусства и др. – перечислять не имеет смысла, иначе пост получится тяжелым и загруженным. Все они учтены в коэффициентах к каждой таблице.

Сейчас же выделим общие условия, влияющие на стоимость всех объектов жилищно-гражданского строительства, либо на большинство объектов данного СБЦ.

Для начала определим, **при каких условиях стоимость проектных работ будет больше за счет ценообразующих коэффициентов:**

- Во-первых, это конечно **сложные (стесненные) условия окружающей среды** (объект в исторической среде, в зоне охраняемого ландшафта). При проектировании объекта в этих условиях применяется коэффициент до **1,1** к стоимости разработки проектной документации (п. 2.3 СБЦП 81-02-03-2001)
- При проектировании **спортивных сооружений с кондиционированием воздуха** (п. 2.3.10 СБЦП 81-02-03-2001), а также проектировании **жилого дома с системой кондиционирования воздуха** применяется коэффициент **1,15**. При проектировании **административных зданий** п. 1-6 Табл. №25 с кондиционированием воздуха к стоимости соответствующих разделов применяется коэффициент до **1,2** (п. 2.8.1 СБЦП 81-02-03-2001)
- Сюда также относится **проектирование жилых домов или других объектов жилищно-гражданского назначения с системой «климат-контроль»**, к базовой цене проектных работ в этом случае применяется коэффициент до 1,2 (по аналогии с п. 2.8.1 СБЦП 81-02-03-2001).
- Для **городского электрического транспорта** можно выделить несколько общих условий: **проектирование по геодезическим планам в масштабе 1:200** (K=1,15 п. 2.11.2 СБЦП 81-02-03-2001), **при пересечении линий и сооружений метрополитена** (K до 1,2 п. 2.11.3 СБЦП 81-02-03-2001), **при проектировании объектов в городах с населением от 500 тыс. человек до 1 миллиона – (K до 1,1), с населением более 1 миллиона (K до 1,2), для городов Москва и Санкт-Петербург (K до 1,4 п. 2.11.4 СБЦП 81-02-03-2001)** и др.

Это наиболее общие ценообразующие коэффициенты к объектам жилищно-гражданского строительства.

А теперь рассмотрим **работы, которые не учтены в данном СБЦ и определяются дополнительно:**

- Оценка воздействия на окружающую среду (**ОВОС**). В случае выполнения этих работ в составе проектной документации по поручению заказчика, цена определяется в размере 4% от общей стоимости проектирования (п. 1.6 СБЦП 81-02-03-2001).
- Раздел **«ИТМ ГОЧС»** оценивается дополнительно по Справочнику базовых цен на проектные работы для строительства «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Защитные сооружения гражданской обороны и другие специальные сооружения» изд. 2006 г.
- Раздел **«Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объекта капитального строительства»** в случае необходимости может определяться расчетом стоимости в соответствии с калькуляцией затрат (форма ЗП).
- Стоимость **разработки навесных вентилируемых фасадов** может быть определена дополнительно как доля от общей стоимости проектных работ в соответствии с показателями относительной стоимости разработки отдельных элементов зданий и сооружений, приведенных в приложении № 3 к Методическим указаниям 2010 г. (п. 1 II надземная часть; на варианты фасадов предусматривается 12,5% от цены проектирования здания в целом).
- Проектирование охранно-защитных дератизационной системы (**ОЗДС**) может быть расценено дополнительно к комплексной цене, исходя из трудоемкости выполнения работ на основании калькуляции затрат по форме ЗП.
- Проектирование **индустриальных строительных изделий** (п. 2.1 СБЦП 81-02-03-2001);
- Проектирование **дренажа** (п. 2.1 СБЦП 81-02-03-2001);
- Проектирование **рекультивации нарушенных земель** (п. 2.1 СБЦП 81-02-03-2001);
- Проектирование **внеплощадочных сетей, сооружений** (районные трансформаторные подстанции, котельные, центральные тепловые пункты, очистные, водозаборные сооружения), **повысительных водопроводных насосных станций, канализационных насосных станций** (п. 2.1 СБЦП 81-02-03-2001);
- **Перенос инженерных сетей в пределах площадки строительства и выноса инженерных сетей со строительной площадки, а также проектирование перекладываемых инженерных сетей и сооружений за пределами отведенного участка** (п. 2.1 СБЦП 81-02-03-2001);
- **Проектирование устройства подпорных стенок и лестниц жилых домов;** цена указанных работ определяется по соответствующим Справочникам базовых цен на проектные работы для строительства;
- **Разработка систем диспетчеризации инженерных сетей и сооружений, систем автоматики инженерных систем для жилых домов;**
- **Проектирование повысительных водопроводных насосных станций жилых домов** (пункт 2.1 раздела 2 СБЦП 81-02-03-2001); стоимость проектных работ для строительства указанных насосных станций определяется по соответствующим Справочникам базовых цен на проектные работы для строительства.

Далее перечислены **работы, не учтенные ценовыми показателями СБЦ «Объекты жилищно-гражданского строительства»** издания 2010 г., которые **могут быть расценены дополнительно по СБЦП 81-02-02-2001 «Объекты связи» изд. 2010 г.:**

- **Система видеонаблюдения, контроля и управления доступом** – по ценам таблицы 20 СБЦП 81-02-02-2001;
- **Локальная вычислительная сеть и структурированная кабельная сеть** – по ценам таблицы 24 СБЦП 81-02-02-2001;
- **Автоматизированное рабочее место оператора (охранника, диспетчера)** - по ценам таблицы 24 СБЦП 81-02-02-2001;

- **Оборудование помещения серверной** – п. 1 таблицы 22 СБЦП 81-02-02-2001;
- **Интегрирующий комплекс приема, обработки и хранения видеoinформации** – п. 10 таблицы 20 СБЦП 81-02-02-2001;
- **Проектирования установки источника бесперебойного питания**, стоимость может быть расценена дополнительно, с учетом трудоемкости работ, как доля от комплексной цены на проектирование объекта строительства.

Как мы видим, неучтенных работ много.

Этот материал основывается на Справочник базовых цен (СБЦ) на проектные работы в строительстве СБЦП 81-02-03-2001 «Объекты жилищно-гражданского строительства» и на Разъяснения **ОАО «ЦЕНТРИНВЕСТпроект»**.

Обязательно также нужно учитывать **«Методические указания по применению справочников базовых цен на проектные работы для строительства»**.

Перечислены, конечно, не все неучтенные работы и факторы, влияющие на трудоемкость объектов жилищно-гражданского строительства, но их большая часть.

Если выполняются какие-либо из этих вышеуказанных работ или условий, то они должны быть учтены в смете, за счет чего стоимость проектных работ увеличится.

Всего доброго, надеюсь, данный материал будет полезен.