

Государственный комитет Республики Узбекистан
по архитектуре и строительству

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

по определению договорной стоимости
строительства объектов
«ПОД КЛЮЧ»

Ташкент – 2004г.

Методические рекомендации по определению договорной стоимости строительства объектов «под ключ» разработаны Центром по экономическому реформированию и ценообразованию в капитальном строительстве Госархитектстроя Республики Узбекистан

Утверждены приказом Госархитектстроя Республики Узбекистан от 5 апреля 2004 года № 22

Предложения и замечания по содержанию «Методических рекомендаций» просим направлять по адресу: 700011, г.Ташкент, ул.Абая 6, Центр по экономическому реформированию и ценообразованию в капитальном строительстве Госархитектстроя Республики Узбекистан

СОДЕРЖАНИЕ

Глава 1. Вводная часть

Глава 2. Определение договорной стоимости строительства в текущих ценах объектов «под ключ»

1. Вводная часть

1. Настоящие «Методические рекомендации по определению договорной стоимости строительства объектов «под ключ» разработаны во исполнение программы по совершенствованию и обновлению сметно-нормативной базы ценообразования в капитальном строительстве, утвержденной постановлением Кабинета Министров от 24 октября 2003 года № 463 и содержат основные положения по определению договорной стоимости строительства объектов «под ключ».

2. Строительство объекта «под ключ» предусматривает обязательство подрядчика по строительству объекта включая: разработку рабочей документации с согласованием ее технологической части с заказчиком, выполнение всего объема работ, предусмотренных проектом, включая специальные и пусконаладочные работы, комплектацию объекта технологическим и инженерным оборудованием, ввод в эксплуатацию и осуществляется как единый непрерывный комплексный процесс создания готовой строительной продукции.

3. Строительство объекта «под ключ» является обязательным при новом строительстве, расширении, реконструкции и техническом перевооружении действующего предприятия и капитальном ремонте, осуществляемого за счет централизованных источников.

4. При реализации проектов за счет других источников строительство объектов «под ключ» может быть применено по договоренности сторон или в зависимости от условий конкурсных торгов.

2. Определение договорной стоимости строительства в текущих ценах объектов «под ключ»

5. Основой для определения стоимости объектов, возводимых «под ключ», является проектная документация, разработанная проектной организацией в установленном законодательством порядке в зависимости от условий реализации проекта по стадиям: ПТЭО (ПТЭР), окончательное ТЭО (ТЭР), проект и рабочая документация.

6. Стоимость строительства объектов «под ключ» определяется:

По проектной документации на стадии ПТЭО (ПТЭР), ТЭО (ТЭР) или «проект» - по объектам-аналогам и укрупненным расчетно-конструктивным элементам, в соответствии с главой 1 «Методических рекомендаций по определению расчетной стоимости строительства объектов в текущих ценах...», утвержденных приказом Госархитектстроя от 10.12.2003г. №70;

По рабочей документации – «ресурсным методом», согласно «Временного положения о порядке определения стоимости строительства объектов в договорных текущих ценах» (приложение №1 к постановлению Кабинета Министров от 11.06.2003г. № 261).

7. Из общей стоимости строительства объектов «под ключ» распределение затрат между заказчиком и генподрядчиком осуществляется в соответствии с обязательствами сторон, установленными «Положением о порядке организации, финансирования и кредитования строительства, осуществляемого за счет централизованных

источников» (приложение №2 к постановлению Кабинета Министров от 12.09.2003г. №395), а также условиями контракта (договора) «под ключ», заключенного в соответствии с законодательством и условиями конкурсных торгов.

8. Общая стоимость строительства объектов «под ключ» складывается из затрат заказчика и генподрядчика и определяется по формуле:

$S = (C_{смр} + C_o + Пп + C_{пн} + C_{рд} + C_э + C_p + Z_з) \times K_p$, в том числе:

А. Затраты генподрядчика:

$Z_п = C_{смр} + C_o + Пп + C_{пн} + C_{рд} + C_э + C_p$, где:

$C_{смр}$ – стоимость прямых затрат, учитывающая затраты на основную заработную плату с учетом отчислений на социальное страхование, затраты на эксплуатацию машин и механизмов, затраты на строительные материалы, изделия и конструкции с учетом транспортировки, определяется по объектам-аналогам и укрупненным показателям, при наличии ресурсных смет – «ресурсным методом»;

C_o – затраты на оборудование, мебель и инвентарь, определяются по ценам предприятий-поставщиков с учетом транспортных расходов или по банку данных, формируемому на основе мониторинга цен;

$Пп$ - прочие расходы и затраты подрядчика, учитывающие затраты на обслуживание и организацию строительного производства, необходимую прибыль, обязательные платежи (налоги), сборы и другие затраты,

необходимые для строительства объекта, определяются подрядчиком самостоятельно, исходя из конъюнктуры рынка подрядных работ.

Спн- затраты на пусконаладочные работы, определяются на основании сложившихся цен на пусконаладочные работы введенных в эксплуатацию аналогичных объектов или по банку данных, формируемому на основе мониторинга цен на пусконаладочные работы.

Срд - затраты по разработке рабочей документации, с согласованием ее технологической части с заказчиком, передача в производство рабочей документации в объемах и сроки в увязке с технологической последовательностью и с конкретными условиями строительства объекта .

Эти затраты определяются в соответствии с «Положением о порядке определения стоимости проектно-исследовательских работ на строительство объектов в договорных текущих ценах», утвержденных постановлением Госархитектстроя Республики Узбекистан от 15 декабря 2004 года №9 и зарегистрированных Минюстом 8 января 2004 года № 1296.

Сэ – затраты на экспертизу рабочей документации, определяются по фактическим затратам на экспертизу объектов-аналогов;

Ср - затраты на страхование строительных рисков определяются в установленном порядке в соответствии с постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 20.12.1999г. №532 «Об обязательном

страховании строительных рисков при возведении объектов за счет государственных средств и кредитов под правительственную гарантию».

Страховой суммой может являться по договоренности сторон не более 80% полной стоимости строящегося объекта или части стоимости объекта, возводимого в планируемом году, с учетом стоимости ранее выполненных объемов работ, включая стоимость материалов.

Предельный тариф по обязательному страхованию рисков предусмотрен в размере 0,4% от страховой суммы.

Кр - коэффициент риска определяется в установленном порядке исходя из прогнозируемого индекса роста цен в строительстве на очередной год.

При определении стоимости объектов «под ключ» по рабочей документации из затрат генподрядчика исключаются затраты на разработку и экспертизу рабочей документации.

Б. Затраты заказчика (Зз) учитывают:

затраты на разработку предварительного и окончательного ТЭО или проекта с экспертизой проектной документации;

затраты на проведение конкурсных торгов с экспертизой конкурсной документации;

затраты на отвод участка под строительство объекта и внешних инженерных коммуникаций;

затраты на создание геодезической разбивочной основы для строительства объекта;

затраты на возмещение компенсации гражданам за сносимые жилые дома и строения и плодово-овощные насаждения;

затраты на организацию архитектурно-строительного надзора;

затраты на содержание службы заказчика, включая технический надзор;

Стоимость указанных затрат заказчика определяется по фактическим затратам или расчетом, кроме затрат на содержание службы заказчика, которые по объектам, строящимся за счет централизованных источников, определяются по смете расходов, утвержденной Советом Министров Республики Каракалпакстан, хокимиятами областей и г. Ташкента, министерствами и ведомствами и зарегистрированной в установленном порядке финансовым органом.

При определении договорной стоимости объектов «под ключ» по ранее разработанной рабочей документации в затратах заказчика учитываются затраты на разработку и экспертизу рабочей документации и исключаются из затрат генподрядчика.

9. При строительстве объектов «под ключ» заказчик вправе передать часть своих функций генподрядчику, если это предусмотрено условиями контракта подряда, и учитывается при распределении затрат между сторонами.

10. Кроме вышеперечисленных затрат, в договорной стоимости строительства объектов «под ключ» должны учитываться и другие расходы, связанные с организацией строительства, включая выплату процентов по банковским кредитам, выданным подрядной организации в процессе строительства объекта, приемкой в эксплуатацию, подготовкой эксплуатационных кадров.