



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ ЗАКАЗУ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
РАСПОРЯЖЕНИЕ

29.12.2017

№ 240-р

**Об утверждении Методики
определения нормативов средней
расчетной стоимости и себестоимости
строительства одного квадратного
метра общей площади жилых
и нежилых помещений в целях
осуществления на территории
Санкт-Петербурга инвестиционной
деятельности**

Во исполнение пункта 1.3.4 Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при подготовке и принятии решений о предоставлении объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и проведения работ по приспособлению для современного использования, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.07.2015 № 656, пункта 1.2 распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 30.10.2002 № 2043-ра «О порядке взаиморасчетов при замене перечисления денежных средств в бюджет Санкт-Петербурга на развитие городской инфраструктуры передачей в собственность Санкт-Петербурга жилых либо нежилых помещений» и в соответствии с пунктом 3.13 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 27.09.2012 № 1039 «О Комитете по государственному заказу Санкт-Петербурга»:

1. Утвердить Методику определения нормативов средней расчетной стоимости и себестоимости строительства одного квадратного метра общей площади жилых и нежилых помещений в целях осуществления на территории Санкт-Петербурга инвестиционной деятельности согласно приложению.

2. Контроль за выполнением распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по государственному заказу Санкт-Петербурга Нужного А.А.

Председатель Комитета

Д.И.Сачков

МЕТОДИКА
определения нормативов средней расчетной стоимости и себестоимости
строительства одного квадратного метра общей площади жилых
и нежилых помещений в целях осуществления на территории
Санкт-Петербурга инвестиционной деятельности

1. Общие положения

1.1. Методика определения нормативов средней расчетной стоимости и себестоимости строительства одного квадратного метра общей площади жилых и нежилых помещений (далее – Методика) разработана на основании Градостроительного кодекса Российской Федерации и других нормативно-правовых актов в сфере ценообразования в строительстве, и устанавливает порядок разработки нормативов средней расчетной стоимости и себестоимости строительства одного квадратного метра общей площади жилых и нежилых помещений, осуществляемого за счет средств инвесторов (далее – нормативы).

1.2. Нормативы ежемесячно разрабатываются подведомственным Комитету по государственному заказу Санкт-Петербурга (далее – Комитет) Санкт-Петербургским государственным бюджетным учреждением «Центр мониторинга и экспертизы цен» (далее – Центр мониторинга) и обобщаются Комитетом в целях исполнения инвесторами обязательств по передаче в собственность Санкт-Петербурга жилых и нежилых помещений.

1.3. Значения нормативов указываются в рублях и округляются до целого значения.

2. Термины и определения

2.1. Для целей Методики используются следующие основные понятия:

общая площадь жилых помещений – это сумма площадей всех частей таких помещений, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас;

общая площадь нежилых помещений – это сумма площадей всех частей таких помещений, включая площадь балконов и антресолей в залах, фойе и т.п., за исключением лестничных клеток, лифтовых шахт, внутренних открытых лестниц и пандусов и помещений (пространств) для инженерных коммуникаций;

определенный тип зданий – это тип зданий, построенных с применением определенных технологий строительства и материалов (кирпично-монолитных, панельных, монолитных и др.);

объект-аналог – объект капитального строительства, спроектированный с применением технологий строительства и материалов, характерных для определенного типа зданий;

ресурсно-технологические модели на строительно-монтажные работы, работы по строительству наружных сетей и комплексному благоустройству территории (далее – РТМ) – это набор строительных ресурсов, сформированный Центром мониторинга на основе данных сметной документации по объектам-аналогам.

2.2. Иные понятия и термины используются в значениях, установленных законодательством Российской Федерации и законодательством Санкт-Петербурга.

3. Порядок определения нормативов средней расчетной стоимости и себестоимости строительства одного квадратного метра общей площади помещений

3.1. Норматив средней расчетной стоимости строительства одного квадратного метра общей площади жилых помещений либо общей площади нежилых помещений (далее – общая площадь помещений) рассчитывается как норматив себестоимости строительства одного квадратного метра общей площади помещений с учетом сметной прибыли.

3.2. Норматив себестоимости строительства одного квадратного метра общей площади помещений – это средневзвешенное значение себестоимости строительства одного квадратного метра общей площади помещений в определенных типах зданий.

3.3. Нормативы себестоимости строительства одного квадратного метра общей площади помещений рассчитываются по формуле:

$$H_{с\text{еб}} = \sum (C \times D_{\text{пл}}), \text{ где}$$

C – себестоимость строительства одного квадратного метра общей площади помещений определенного типа зданий, руб.;

$D_{\text{пл}}$ – доля общей площади помещений определенного типа зданий в общей площади законченных строительством помещений в Санкт-Петербурге за предыдущий год, %.

3.4. Себестоимость строительства одного квадратного метра общей площади помещений определенного типа зданий определяется по формуле:

$$C = C_{\text{тин}} / \Pi, \text{ где}$$

$C_{\text{тин}}$ – себестоимость строительства определенного типа зданий, руб.;

P – общая площадь помещений определенного типа зданий согласно проектно-сметной документации на строительство объектов-аналогов, кв. м.

3.5. Себестоимость строительства определенного типа зданий рассчитывается на основании сметы на строительство объектов-аналогов по форме в соответствии с приложением к настоящей Методике.

3.6. В расчет себестоимости строительства подлежат включению следующие затраты:

- затраты на подготовку территории строительства;

- затраты на строительные-монтажные работы и работы по строительству наружных сетей и комплексному благоустройству территории, в том числе затраты на оплату труда, эксплуатацию машин и механизмов, материалы, монтируемое инженерное, технологическое оборудование, малые архитектурные формы, накладные расходы;

- затраты на возведение временных зданий и сооружений;

- дополнительные затраты при производстве работ в зимнее время;

- прочие работы и затраты;

- затраты на содержание службы заказчика-застройщика (строительный контроль);

- затраты на проектно-изыскательские работы

- затраты на проведение авторского надзора проектных организаций за строительством;

- затраты на резерв средств на непредвиденные расходы;

- затраты на подключение объектов капитального строительства к инженерным сетям;

- затраты на арендную плату за земельный участок.

3.7. В расчет себестоимости строительства не включаются следующие затраты:

- затраты на внутреннюю отделку квартир;

- затраты на прокладку трубопроводов водоснабжения внутри квартир;

- затраты на прокладку трубопроводов канализации внутри квартир;

- затраты на установку сантехнических приборов внутри квартир;

- затраты на установку электрических плит;

- затраты на внутреннюю отделку нежилых помещений в зданиях, предназначенных для ведения деловой деятельности.

3.8. Затраты в расчете себестоимости строительства определяются в следующих размерах:

3.8.1. Затраты на подготовку территории строительства (пункт 1 приложения к Методике) определяются в размере затрат по главе 1 «Подготовка территории строительства» сводных сметных расчетов объектов-аналогов (далее – ССР) в базисном уровне цен с пересчетом в текущий уровень цен с применением индекса на весь комплекс работ по строительству в целом, утверждаемого Комитетом.

3.8.2. Затраты на строительные-монтажные работы (пункт 2 приложения к Методике) и работы по строительству наружных сетей и комплексному благоустройству территории (пункт 3 приложения к Методике) определяются

на основании РТМ, разработанных в текущем уровне цен исходя из количества ресурсов в соответствии с данными сметной документации на строительство объектов-аналогов.

Накладные расходы в составе затрат на строительно-монтажные работы и работы по строительству наружных сетей и комплексному благоустройству территории определяются в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов (объекты жилищно-гражданского назначения для всех отраслей), с использованием норматива накладных расходов и поправочного коэффициента, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации в области ценообразования в строительстве.

3.8.3. Затраты на строительство временных зданий и сооружений (пункт 4 приложения к Методике) определяются от итогов пунктов 2 и 3 приложения к Методике в процентах, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации в области ценообразования в строительстве.

3.8.4. Дополнительные затраты при производстве работ в зимнее время (пункт 5 приложения к Методике) определяются от итогов пунктов 2, 3 и 4 приложения к Методике в процентах, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации в области ценообразования в строительстве.

3.8.5. Прочие работы и затраты (пункт 6 приложения к Методике) определяются в соответствии с главой 9 ССР в базисном уровне цен с пересчетом в текущий уровень цен с применением индексов на весь комплекс работ по строительству в целом или по пусконаладочным работам, утверждаемых Комитетом.

3.8.6. Затраты на содержание службы заказчика-застройщика (строительный контроль) (пункт 7 приложения к Методике) определяются в процентах от итогов пунктов 1 – 6 приложения к Методике в соответствии с нормативами, установленными нормативными правовыми актами Санкт-Петербурга в области ценообразования в строительстве.

3.8.7. Затраты на проектно-изыскательские работы (пункт 8 приложения к Методике) определяются в соответствии с аналогичными затратами, учтенными в ССР в базисном уровне цен, с пересчетом в текущий уровень цен с применением индексов на проектные и изыскательские работы, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации в области ценообразования в строительстве.

3.8.8. Затраты на проведение авторского надзора проектных организаций за строительством (пункт 9 приложения к Методике) определяются в процентах от итогов пунктов 1 – 6 приложения к Методике в соответствии с данными главы 12 ССР.

3.8.9. Резерв средств на непредвиденные работы и затраты (пункт 10 приложения к Методике) определяются от итогов пунктов 1 – 9 приложения к Методике в процентах, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации в области ценообразования в строительстве.

3.8.10. Затраты на подключение к инженерным сетям (пункт

11 приложения к Методике) рассчитываются на основании показателей потребности в ресурсах в соответствии с национальными стандартами Российской Федерации, сводами правил, инструкциями по проектированию, а также в соответствии с действующими на территории Санкт-Петербурга тарифами на подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к инженерным сетям.

3.8.11. Затраты на аренду земельного участка под строительство жилых зданий, нежилых зданий, в том числе гаражей (паркингов) (пункт 12 приложения к Методике) рассчитываются по данным результатов аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков на инвестиционных условиях под жилищное строительство, нежилую застройку, в том числе строительство гаражей (паркингов), проводимых акционерным обществом «Фонд имущества Санкт-Петербурга» за период предыдущего года, размещенным на его официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Порядок рассмотрения нормативов средней стоимости и себестоимости строительства одного квадратного метра общей площади помещений

4.1. Разработанные нормативы средней стоимости и себестоимости строительства одного квадратного метра общей площади жилых и нежилых помещений должны быть подтверждены обосновывающими документами и расчетами.

4.2. Разработанные нормативы средней стоимости и себестоимости строительства одного квадратного метра общей площади жилых и нежилых помещений, осуществляемого за счет средств инвесторов, представляются Центром мониторинга в Комитет не позднее 1 числа каждого месяца.

ПРИЛОЖЕНИЕ к Методике
определения нормативов средней
расчетной стоимости и себестоимости
строительства одного квадратного
метра общей площади жилых и
нежилых помещений в целях
осуществления
на территории Санкт-Петербурга
инвестиционной деятельности

Расчет себестоимости строительства							
№ п/п	Обоснование	Наименование затрат	Сметная стоимость в уровне цен сводного сметного расчета	Индексы в уровне цен сводного сметного расчета	Сметная стоимость в базисном уровне цен	Индексы в текущем уровне цен	Себестоимость в текущем уровне цен
1	Подготовка территории строительства						
1.1	Сводный сметный расчет объекта-аналога	Отвод участка, разбивка осей, вынос знаков для закрепления осей, работы по межеванию, получение технических условий и другие затраты				индекс на весь комплекс работ по строительству в целом	
Итого по пункту 1							
2	Строительно-монтажные работы						
2.1	РТМ на строительно-монтажные работы	Оплата труда рабочих					
2.2		Эксплуатация машин и механизмов					
2.3		в том числе оплата труда машинистов					
2.4		Материалы					
2.5		Монтируемое инженерное, технологическое оборудование					
2.6		Фонд оплаты труда (оплата труда рабочих+оплата труда машинистов) (далее - ФОТ)					
2.7		Накладные расходы в % от ФОТ					
Итого по пункту 2							
3	Строительство наружных сетей и комплексное благоустройство территории						
3.1	РТМ работы по строительству наружных сетей и комплексному благоустройству территории	Оплата труда рабочих					
3.2		Эксплуатация машин и механизмов					
3.3		в том числе оплата труда машинистов					
3.4		Материалы					
3.5		Малые архитектурные формы					
3.6		ФОТ					
3.7		Накладные расходы в % от ФОТ					
Итого по пункту 3							
Итого по пунктам 2-3							
4	Временные здания и сооружения						
4.1	Нормативные правовые акты Российской Федерации в области ценообразования в строительстве	в % от суммы итогов пунктов 2 и 3 данного расчета					
Итого по пунктам 2-4							
5	Дополнительные затраты при производстве работ в зимнее время						
5.1	Нормативные правовые акты Российской Федерации в области ценообразования в строительстве	в % от суммы итогов пунктов 2, 3 и 4 данного расчета					
6	Прочие работы и затраты						
6.1	Сводный сметный расчет объекта-аналога	Пусконаладочные работы				индекс на весь комплекс работ по пусконаладочным работам	
6.2		Размещение и обеззараживание грунта, передвижные электростанции, обследования и другие затраты				индекс на весь комплекс работ по строительству в целом	
Итого по пункту 6							
Итого по пунктам 1-6							
7	Содержание службы заказчика-застройщика (строительный контроль)						
	Нормативные правовые акты Санкт-Петербурга в области ценообразования в строительстве	в % от суммы итогов пунктов 1-6 данного расчета					

