



Межрегиональная общественная организация по содействию развитию строительной отрасли

СОЮЗ ИНЖЕНЕРОВ-СМЕТЧИКОВ

129090, Москва, 2-й Троицкий пер., д. 5, тел. +7(495) 120-2612
192007, Санкт-Петербург, ул. Воронежская, д. 96, тел. +7(812) 326-2270, 2271, 2272, 2273,
факс. +7(812) 326-2278, 2271; E-mail: rccs@rccs.spb.ru; www.kccs.ru

01.03.2019 г. № РС-ПГ-123/19

РАЗЪЯСНЕНИЕ

Об удельном весе конструктивных элементов для расчета степени строительной готовности строящегося (создаваемого) многоквартирного дома

В п. 4 проекта Методики определения соответствия проекта строительства критериям, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, приведена формула расчета степени готовности, рассчитанная в соответствии с готовностью конструктивных элементов объекта.

При этом в соответствии с п. 6 проекта Методики данный расчет предлагается осуществлять самостоятельно и удостоверить в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Предлагается использовать следующий перечень конструктивных элементов:

- конструкции нулевого цикла (а также подземные этажи при их наличии),
- конструкции надземной части здания,
- ограждающие конструкции здания,
- внутренние инженерные системы и оборудование,
- внутренние отделочные работы,
- магистральные, площадные сети,
- внутренние перегородки и стены,
- прочие работы.

Следует отметить, что данный метод активно применялся ранее и в его основе лежит методика укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС), разработанной в советское время. Суть этой методики заключается в том, что все здания и сооружения типизированы и разделены по отраслям «народного хозяйства». Каждому конструктивному элементу здания, например стенам, соответствует «удельный вес». Сумма удельных весов здания равна 100.

Метод нашел отражение и в Приказе Минэкономразвития России от 18.12.2015 N 953 «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ФОРМЫ ТЕХНИЧЕСКОГО ПЛАНА И ТРЕБОВАНИЙ К ЕГО ПОДГОТОВКЕ, СОСТАВА СОДЕРЖАЩИХСЯ В НЕМ СВЕДЕНИЙ, А ТАКЖЕ ФОРМЫ ДЕКЛАРАЦИИ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ, ТРЕБОВАНИЙ К ЕЕ ПОДГОТОВКЕ, СОСТАВА СОДЕРЖАЩИХСЯ В НЕЙ СВЕДЕНИЙ».

Показатель значения удельного веса конструктивного элемента в объекте (%) может быть принят в соответствии с Методическими рекомендациями по оценке строительной готовности строящегося (создаваемого) многоквартирного дома (утверждены решением правления государственной корпорации – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства от 2 декабря 2008 года, протокол № 43).

Методическими рекомендациями предлагается использовать данные об удельном весе укрупненных видов работ отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома, приведенных в сборнике № 28 «Укрупненные показатели восстановительной стоимости жилых, общественных зданий и сооружений коммунально-бытового назначения для переоценки основных фондов», утвержденном Госстроем СССР в 1970 году.

Фонд рекомендует:

1) строительную готовность многоквартирного дома определять по укрупненным видам строительных работ следующих элементов такого дома:

- фундаменты;
- стены, перегородки;
- перекрытия;
- крыша;
- окна, двери;
- сантехнические работы и электроосвещение;
- полы;
- отделочные работы
- прочие работы

2) многоквартирные дома, жилые помещения в которых приобретаются, классифицировать по типам:

- крупнопанельные многоквартирные дома высотой не более 5 этажей;
- кирпичные многоквартирные дома высотой не более 5 этажей;
- крупнопанельные многоквартирные дома высотой не менее 6 этажей, но не более 9 этажей;
- кирпичные многоквартирные дома высотой не менее 6 этажей, но не более 9 этажей;
- крупнопанельные многоквартирные дома высотой 10 этажей и более;
- кирпичные многоквартирные дома высотой 10 этажей и более.

Рекомендуемые расчеты удельного веса укрупненных видов работ при строительстве многоквартирных домов приведены в приложении к данным Методическим рекомендациям.

**Президент Союза
П.В. Горячкин**

$$\text{Степень} = \frac{\sum_{i=1}^n \text{Вес}_i * C_i}{100},$$

где:

Степень - степень готовности объекта незавершенного строительства (%);

i - номер конструктивного элемента по порядку;

n - общее количество конструктивных элементов в объекте;

Вес_i - значение удельного веса i-ого конструктивного элемента в объекте (%);

C_i - доля построенной части i-ого конструктивного элемента (%).

Таблица расчетов по удельным весам укрупненных видов работ при строительстве шести типов многоквартирных домов

1. Крупнопанельные многоквартирные дома до 5 этажей

| N п/п | Виды работ | Удельные веса отдельных видов работ в общем объеме работ | |
|-------|--|--|--|
| | | Объемом общей площади МКД до 12000 куб. м | Объемом общей площади МКД более 12000 куб. м |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Фундаменты | 3 | 3 |
| 2. | Стены, перегородки | 43 | 42 |
| 3. | Перекрытия | 11 | 12 |
| 4. | Крыши | 7 | 8 |
| 5. | Окна, двери | 6 | 6 |
| 6. | Сантехнические работы и электроосвещение | 13 | 14 |
| | Итого по первым шести видам работ | 83 | 85 |
| 7. | Полы | 11 | 8 |
| 8. | Отделочные работы | 4 | 4 |
| 9. | Прочие работы | 2 | 3 |
| | Итого: | 100 | 100 |

2. Кирпичные многоквартирные дома до 5 этажей

| N п/ п | Виды работ | Удельные веса отдельных видов работ в общем объеме работ | |
|-----------|--|--|--|
| | | Объемом общей площади МКД до 12000 куб. м | Объемом общей площади МКД более 12000 куб. м |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Фундаменты | 8 | 7 |
| 2. | Стены, перегородки | 24 | 22 |
| 3. | Перекрытия | 13 | 13 |
| 4. | Крыши | 2 | 2 |
| 5. | Окна, двери | 9 | 10 |
| 6. | Сантехнические работы и электроосвещение | 13 | 13 |
| | Итого по первым шести видам работ | 69 | 67 |
| 7. | Полы | 14 | 15 |
| 8. | Отделочные работы | 9 | 10 |
| 9. | Прочие работы | 8 | 8 |
| | Итого: | 100 | 100 |

3. Крупнопанельные многоквартирные дома от 6 до 9 этажей

| N п/п | Виды работ | Удельные веса отдельных видов работ в общем объеме работ | |
|-------|--|--|--|
| | | Объемом общей площади МКД до 20000 куб. м | Объемом общей площади МКД более 20000 куб. м |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Фундаменты | 4 | 4 |
| 2. | Стены, перегородки | 35 | 35 |
| 3. | Перекрытия | 12 | 12 |
| 4. | Крыши | 4 | 4 |
| 5. | Окна, двери | 5 | 5 |
| 6. | Сантехнические работы и электроосвещение (трубы, кабели, проводка) | 10 | 10 |
| | Итого по первым шести видам работ | 70 | 70 |
| 7. | Сантехнические работы и электроосвещение (сантехоборудование, светильники) | 7 | 7 |
| 8. | Полы | 12 | 12 |
| 9. | Отделочные работы | 5 | 5 |
| 10. | Прочие работы | 6 | 6 |
| | Итого: | 100 | 100 |

4. Кирпичные многоквартирные дома от 6 до 9 этажей

| N п/п | Виды работ | Удельные веса отдельных видов работ в общем объеме работ | |
|-------|--|--|--|
| | | Объемом общей площади МКД до 60000 куб. м | Объемом общей площади МКД более 60000 куб. м |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Фундаменты | 18 | 7 |
| 2. | Стены, перегородки | 23 | 19 |
| 3. | Перекрытия | 14 | 16 |
| 4. | Крыши | 1 | 1 |
| 5. | Окна, двери | 8 | 9 |
| 6. | Сантехнические работы и электроосвещение | 13 | 17 |
| | Итого по первым шести видам работ | 77 | 69 |
| 7. | Полы | 9 | 8 |
| 8. | Отделочные работы | 12 | 15 |
| 9. | Прочие работы | 2 | 8 |
| | Итого: | 100 | 100 |

5. Крупнопанельные многоквартирные дома свыше 10 этажей

| N п/ п | Виды работ | Удельные веса отдельных видов работ в общем объеме работ | |
|-----------|--|--|--|
| | | Объемом общей площади МКД до 60000 куб. м | Объемом общей площади МКД более 60000 куб. м |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Фундаменты | 2 | 4 |
| 2. | Стены, перегородки | 33 | 35 |
| 3. | Перекрытия | 14 | 11 |
| 4. | Крыши | 4 | 2 |
| 5. | Окна, двери | 6 | 6 |
| 6. | Сантехнические работы и электроосвещение | 20 | 17 |
| | Итого по первым шести видам работ | 78 | 74 |
| 7. | Полы | 13 | 17 |
| 8. | Отделочные работы | 7 | 3 |
| 9. | Прочие работы | 2 | 6 |
| | Итого: | 100 | 100 |

6. Кирпичные многоквартирные дома свыше 10 этажей

| N п/п | Виды работ | Удельные веса отдельных видов работ в общем объеме работ | |
|-------|--|--|--|
| | | Объемом общей площади МКД до 80000 куб. м | Объемом общей площади МКД более 80000 куб. м |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Фундаменты | 8 | 7 |
| 2. | Стены, перегородки | 20 | 25 |
| 3. | Перекрытия | 15 | 14 |
| 4. | Крыши | 2 | 1 |
| 5. | Окна, двери | 9 | 10 |
| 6. | Сантехнические работы и электроосвещение | 15 | 17 |
| | Итого по первым шести видам работ | 69 | 74 |
| 7. | Полы | 10 | 10 |
| 8. | Отделочные работы | 16 | 10 |
| 9. | Прочие работы | 5 | 6 |
| | Итого: | 100 | 100 |

ДОПОЛНИТЕЛЬНО:

Застройщикам уже сейчас стоит приводить в порядок и готовить расчеты и документы, подтверждающие степень готовности объекта и понесенные расходы в общем объеме предполагаемых расходов для Декларации о готовности проекта строительства.

В некоторых случаях также стоит подумать о технологически допустимом перераспределении выполнения видов и комплексов работ в пользу конструктивных элементов с большим удельным весом (в процентах) и сметной стоимостью, включая расходы на оплату работ (услуг) сторонних организаций (привлеченных подрядчиков).

Это необходимо чтобы уложиться в критерии, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования эскроу-счетов.

В том числе:

- Расчет степени готовности, рассчитанной исходя из размера фактически понесенных затрат.
- Расчет степени готовности, рассчитанной в соответствии с готовностью конструктивных

элементов проекта строительства.

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ! Застройщикам следует учесть, что в объем фактически понесенных затрат на строительство в отношении каждого многоквартирного дома в целях соблюдения критериев, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования эскроу-счетов, **НЕЛЬЗЯ ВКЛЮЧАТЬ ЗАТРАТЫ**, обусловленные ненадлежащей организацией процесса осуществления капитальных вложений, такие как сверхнормативный расход сырья, материалов, энергии, труда, потери от простоев, брака, нарушений трудовой и технологической дисциплины.

Также не считаются затратами предоплата (**АВАНСОВЫЕ ПЛАТЕЖИ**) поставщикам (подрядчикам) до момента исполнения ими своих договорных обязанностей предоставления товаров, выполнения работ, оказания услуг, даже с учетом ограничений по совокупному размеру всех авансовых платежей, установленных частью 4 статьи 18 (в целях, указанных в пунктах 1, 3, 4 и 9 части 1) Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с учетом особенностей, указанных в ст. 8 Федерального закона от 1 июля 2018 № 175-ФЗ для застройщиков, получивших разрешение на строительство до 1 июля 2018 г.).

При определении степени готовности, рассчитываемой исходя из размера фактически понесенных затрат на отчетную дату по доле понесенных на отчетную дату расходов в расчетной величине общих расходов по объекту:

- понесенные на отчетную дату расходы подсчитываются только по выполненным работам. Расходы, понесенные в счет предстоящих работ (например, стоимость материалов, не уложенных в дело) и авансовые платежи организациям, выступающим в качестве подрядчиков, не включаются в сумму понесенных на отчетную дату расходов;

- расчетная величина общих расходов по объекту исчисляется как сумма всех фактически понесенных на отчетную дату расходов и расчетной величины расходов, которые предстоит понести для завершения строительства объекта.

При определении степени готовности, рассчитанной в соответствии с готовностью конструктивных элементов проекта строительства:

- соответствующие виды и комплексы работ должны быть включены в локальные и объектные сметы на СМР. Объемы выполненных при строительстве работ фиксируются в журнале учета выполненных работ по форме № КС-6а. На основании журналов (ф. № КС-6а) ежемесячно на выполненные объемы СМР составляется акт о приемке выполненных работ (ф. № КС-2);

- В ходе выполнения работ застройщиком ведется общий журнал работ (ф. № КС-6) и журнал учета выполненных работ (ф. № КС-6а) при строительстве собственными силами и Общий журнал работ по форме РД-11-05-2007 при подрядном способе строительства.

Расходы, связанные со строительством, должны быть экономически обоснованы и оформлены первичными учетными документами.

Фактические расходы застройщика, выполняющего работы собственными силами, подтверждаются следующими первичными учетными документами:

- акт на списание строительных материалов;
- табель учета использования рабочего времени строительных рабочих и расчета заработной платы;
- рапорты о работе строительных машин, путевыми листами на работу автомобилей;
- акты и счета за использованные энергоресурсы;
- другие первичные учетные документы.