

**УТВЕРЖДЕН:**

решением Общего собрания  
Саморегулируемой организации Некоммерческого партнерства  
"Национальное объединение специалистов стоимостного инжиниринга"

Протокол № 08-14 от 10 декабря 2014 года.

**СТО НП «НОССИ» 9.0 - 2014**

**«Виды стоимости строительства. Общие правила их формирования»**

**Москва, 2014 г.**

**СТО НП «НОССИ»**

Дата введения с

**Содержание**

1. Область применения.....	3
2. Нормативные ссылки .....	3
3. Термины и определения .....	5
4. Основные виды стоимости строительства объектов капитального строительства, цели и принципы их определения .....	5
5. Правила определения стоимости строительства при планировании капитальных вложений (денежных средств), направляемых на строительство объектов капитального строительства.....	7
6. Правила определения стоимости строительства объектов капитального строительства при подготовке технической документации .....	7
7. Правила определения стоимости строительства при осуществлении закупок работ по строительству объектов капитального строительства.....	8
8. Правила определения стоимости строительства объектов капитального строительства при осуществлении строительства .....	8
9. Правила определения стоимости строительства объектов капитального строительства при вводе их в эксплуатацию .....	9

## 1. Область применения

1.1. Настоящий Стандарт входит в систему документов по стандартизации саморегулируемой организации Некоммерческого партнерства «Национальное объединение специалистов стоимостного инжиниринга» (далее - Партнерство) и предназначен для унификации и оптимизации профессиональной деятельности членов Партнерства при выполнении ими различных трудовых функций [14].

1.2. Настоящий Стандарт является документом общего регулирования профессиональной деятельности членов Партнерства.

1.3. Стандарт устанавливает порядок, которым необходимо руководствоваться при определении основных видов стоимости строительства на всех этапах инвестиционно-строительного процесса, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства (далее – строительство).

1.4. Положения Стандарта могут применяться субъектами инвестиционной деятельности независимо от форм собственности и принадлежности, а также источников финансирования строительства объектов капитального строительства.

## 2. Нормативные ссылки

- [1] Градостроительный кодекс Российской Федерации (Федеральный закон от 29.12.2004. № 190-ФЗ);
- [2] Гражданский кодекс Российской Федерации (Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ);
- [3] Налоговый кодекс Российской Федерации (Федеральный закон от 31.07.1998 № 146-ФЗ);
- [4] Федеральный закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»;
- [5] Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»;
- [6] Федеральный закон от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц»;
- [7] Федеральный закон от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- [8] Положение о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию (утверждено Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 г. № 87);
- [9] Постановление Правительства Российской Федерации от 12.08.2008 № 590 «О порядке проведения проверки инвестиционных проектов на предмет эффективности использования средств федерального бюджета, направляемых на капитальные вложения»;

- [10] Постановление Правительства Российской Федерации от 18.05.2009 № 427 «О порядке проведения проверки достоверности сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство которых финансируется с привлечением средств федерального бюджета»;
- [11] Постановление Правительства Российской Федерации от 30.04.2013 № 382 «О проведении публичного технологического и ценового аудита крупных инвестиционных проектов с государственным участием»;
- [12] Постановление Правительства Российской Федерации от 05.03.2007 № 145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий»;
- [13] МДС 81-35.2004. Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации;
- [14] СТО НП «НОССИ» 1.2-2012 «Основные положения о стандартизации стоимостного инжиниринга»;
- [15] СТО НП «НОССИ» 2.1-2012 «Термины и определения»;
- [16] СТО НП «НОССИ» 3.0-2012 «Сметная документация. Требования к составу и оформлению»;
- [17] СТО НП «НОССИ» 7.0-2013 «Определение цены договора подряда на выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства»;
- [18] СТО НП «НОССИ» 8.0-2014 «Разработка сметной документации на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства».

Примечание – При пользовании настоящим Стандартом целесообразно проверить действие приведенных нормативных и правовых документов. Актуальная информация об изменениях размещается в информационной системе общего пользования – на официальном сайте Министерства строительства Российской Федерации в сети Интернет ([www.minstroyrf.ru](http://www.minstroyrf.ru)).

### 3. Термины и определения

В настоящем Стандарте применены основные термины согласно Стандарту СТО «ССИ. Термины и определения 2.1-2011» [15].

### 4. Основные виды стоимости строительства объектов капитального строительства, цели и принципы их определения

4.1. Целью настоящего Стандарта является установление единого нормативно-методического подхода к формированию стоимости строительства на различных этапах инвестиционно-строительного процесса, включая:

- планирование капитальных вложений, направляемых на строительство и реконструкцию объектов капитального строительства, а также планирование денежных средств, предусматриваемых для проведения капитального ремонта объектов капитального строительства;
- подготовку технической документации на строительство объектов капитального строительства;
- осуществление закупок работ (товаров, услуг) по строительству объектов капитального строительства, в том числе закупок для обеспечения государственных и муниципальных нужд, закупок отдельными видами юридических лиц;
- осуществление строительства объектов капитального строительства;
- ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию.

4.2. Основным принципом порядка определения стоимости строительства объектов капитального строительства вне зависимости от ее вида и этапа инвестиционно-строительного процесса, установленного настоящим Стандартом, является его соответствие градостроительному законодательству и иным федеральным законам и нормативным правовым актам Российской Федерации, содержащим нормы, регулирующие вопросы ценообразования, и государственной политике ценообразования в сфере градостроительной деятельности, реализуемой Министерством строительства Российской Федерации.

4.3. Виды стоимости строительства, определяемые на различных этапах инвестиционно-строительного процесса, и их преемственность представлены схемой 1.

4.4. Настоящий Стандарт предусматривает регламентацию процедур непосредственного определения стоимости строительства, а также установленные требования к процедурам, влияющим на процесс ценообразования в инвестиционно-строительной сфере.

## **ПЛАНИРОВАНИЕ КАПИТАЛЬНЫХ ВЛОЖЕНИЙ (ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ)**

**Пределная стоимость** – стоимость строительства объектов капитального строительства или их комплексов, установленная в нормативном правовом акте уполномоченного органа исполнительной власти, главного распорядителя бюджетных средств в отношении принятия решения о подготовке и реализации бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства и/или в техническом задании на разработку проектной документации, отражающая полный перечень инвестиционных затрат на период реализации проекта строительства

## **ПОДГОТОВКА ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ**

**Сметная стоимость строительства** – стоимостная оценка полного перечня затрат Заказчика (Инвестора) на реализацию проектных решений по объектам капитального строительства, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также в случае проведения капитального ремонта объекта капитального строительства в уровне цен, определенном Заказчиком в техническом задании на разработку сметной документации

## **ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ЗАКУПОК**

**Начальная (максимальная) цена договора (контракта)** – цена работ (услуг), связанных с реализацией проекта строительства объектов капитального строительства, сформированная в ценах периода исполнения договора (контракта)

**Цена договора (контракта)** – цена объема выполняемых работ, оказания услуг, общего количества поставляемого товара, установленная в договоре (контракте)

## **ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ**

**Фактическая стоимость строительства** – стоимостная оценка полного перечня фактически произведенных Инвестором затрат на реализацию проектных решений по стройке, сформированная по завершению строительства с учетом реально сложившихся условий осуществления инвестиционно-строительного процесса

Схема 1 – Стоимость строительства в инвестиционно-строительном процессе

## **5. Правила определения стоимости строительства при планировании капитальных вложений (денежных средств), направляемых на строительство объектов капитального строительства**

5.1. На этапе планирования капитальных вложений (денежных средств) формируется **предельная стоимость** строительства объектов капитального строительства.

Определение предельной стоимости строительства и реконструкции осуществляется на основании укрупненных сметных нормативов, укрупненных показателей стоимости строительства, а также с использованием стоимостных показателей объектов-аналогов в установленном порядке.

Определение предельной стоимости капитального ремонта осуществляется на основании укрупненных сметных нормативов, укрупненных показателей стоимости капитального ремонта, а также с использованием стоимостных показателей объектов-аналогов в установленном порядке.

5.2. Инвестиционные проекты подлежат обязательной проверке на предмет эффективности использования средств, направляемых на капитальные вложения, в соответствии с требованиями нормативных правовых актов Российской Федерации [9], субъектов Российской Федерации.

Крупные инвестиционные проекты с государственным участием подлежат публичному ценовому аудиту в установленном порядке [11].

## **6. Правила определения стоимости строительства объектов капитального строительства при подготовке технической документации**

6.1. На этапе подготовки технической (проектной, рабочей или иной) документации формируется **сметная стоимость** строительства объектов капитального строительства.

Определение сметной стоимости строительства и реконструкции объектов капитального строительства производится в процессе разработки технической документации путем подготовки сметной документации согласно нормативным правовым актам Российской Федерации [1], [8] и субъектов Российской Федерации, методическим документам [13] и стандартам Партнерства [16], [18], [14]. Положения указанных документов распространяются на процесс определения сметной стоимости капитального ремонта объектов капитального строительства (в том числе объектов, для которых не требуется разработка проектной документации), текущего ремонта, ремонтно-восстановительных и реставрационных работ.

6.2. Формирование сметной документации осуществляется на основании технического задания на разработку сметной документации, которое заполняется в соответствии с требованиями, изложенными в [16].

6.3. Ведомость объемов работ разрабатывается в составе проектной документации на строительство и реконструкцию объектов капитального строительства.

Дефектная ведомость формируется в составе технической документации для объектов капитального ремонта. Форма и правила заполнения ведомости объемов работ (дефектной ведомости) приведены в [16].

6.4. Сметная документация представляется на проверку (экспертизу) в порядке, определенном нормативными правовыми актами Российской Федерации [12], субъектов Российской Федерации, а также требованиями Заказчика, изложенными в положениях договора (контракта).

В отношении объектов капитального строительства, строительство которых финансируется с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, проводится проверка достоверности определения сметной стоимости в соответствии с требованиями нормативных правовых актов Российской Федерации [10], субъектов Российской Федерации.

## **7. Правила определения стоимости строительства при осуществлении закупок работ по строительству объектов капитального строительства**

7.1. Формирование стоимости на этапе осуществления закупок работ по строительству объектов капитального строительства, в том числе закупок для обеспечения государственных и муниципальных нужд, закупок отдельными видами юридических лиц, включает:

- расчет (обоснование) *начальной (максимальной) цены* договора (контракта);
- формирование *цены договора* (контракта);
- подготовку сметы к договору (контракту).

7.2. Обоснование (расчет) начальной (максимальной) цены договора (контракта) регламентируется положениями нормативных правовых актов Российской Федерации [5], [6] и стандартом Партнерства [17].

7.3. Требования к форме сметы к договору (контракту) и правила ее составления устанавливаются [17].

## **8. Правила определения стоимости строительства объектов капитального строительства при осуществлении строительства**

8.1. Формирование стоимости строительства объектов капитального строительства в процессе осуществления строительства производится с учетом условий фактического исполнения договора (контракта), оказывающих влияние на стоимость (изменение объемов работ, уточнение проектных решений и прочие изменения), в установленном порядке.



8.2. При осуществлении строительства продолжительностью более одного года выполняется пересчет остатков стоимости строительства объектов капитального строительства, переходящих с предыдущих периодов, в установленном порядке.

8.3. Расчеты за выполненные работы осуществляются в соответствии с требованиями нормативных правовых актов Российской Федерации [3], [7] и условиями договора (контракта).

## **9. Правила определения стоимости строительства объектов капитального строительства при вводе их в эксплуатацию**

9.1. При вводе объектов капитального строительства в эксплуатацию формируется *фактическая стоимость строительства*.

Фактическую стоимость строительства необходимо определять отдельно по входящим в стройку объектам капитального строительства и технологическому оборудованию в установленном порядке.

### ЛИСТ РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ

№ п/п	Номера листов (страниц) СТО НП НОССИ 9.0-2014	Предыдущая редакция	Новая редакция	Дата внесения изменений
1	2	3	4	5