

Учитывая многочисленные обращения по вопросу применения в сметной документации коэффициентов 1,15 и 1,25, начисляемых в соответствии с п. 4.7 «Методики определения стоимости строительной продукции на территории РФ» – МДС 81-35.2004, на работы, выполняемые при ремонте и реконструкции зданий и сооружений, аналогичные технологическим процессам в новом строительстве, и нормируемым по сборникам на новое строительство (ГЭСН-2001, ФЕР-2001, ТЕР-2001), кроме сборника № 46, рекомендуем следующий подход при начислении вышеуказанных коэффициентов:

Коэффициентами компенсируются, как правило, следующие факторы, отличающие условия производства ремонтных работ и работ, связанных с реконструкцией, от работ при новом строительстве:

- отсутствие, замена или ограничения в применении строительной техники;
- увеличение доли ручного труда (в том числе и в составе затрат на внутрипостроечный транспорт);
- применение материалов сравнительно небольшими партиями;
- малые объемы работ, выполняемые в одном месте, что приводит к увеличению технологического цикла (особенно в отделочных работах с мокрыми процессами, полах, инженерных сетях и сооружениях и т.д.);
- потери строительных организаций, связанных со снижением уровня годового режима работы строительных машин;
- косвенные затраты и потери подрядных организаций;
- другие факторы.

С учетом изложенного, коэффициенты могут применяться при ремонте и реконструкции зданий и сооружений любого назначения, в том числе промышленных объектов.

Следовательно, при составлении сметной документации на ремонтные работы, и работы, связанные с реконструкцией, при использовании сборников на общестроительные работы и специальные строительные работы следует применять вышеуказанные коэффициенты на все сборники, кроме:

- норм сборника № 46 "Работы при реконструкции зданий и сооружений";
- норм раздела 3 сборника № 27 ГЭСН-2001 «Подготовка существующих оснований и покрытий под черные щебеночные (гравийные) и асфальтобетонные покрытия (при реконструкции)», табл. 27-03-01 – 27-03-04, табл. 27-03-008 – 27-03-010, а также к нормам 27-12-005-5; 27-12-005-6; 27-12-008-2; 27-12-009-3; 27-12-010-2; 27-12-010-3;
- норм сборника № 31 «Аэродромы», табл. 31-01-058; 31-01-072-03; 31-01-072-04; 31-01-091;
- норм с коэффициентами на демонтаж конструкций и изделий, приведенных в Указаниях по применению Федеральных Единичных расценок (ФЕР) МДС 81-36.2004;
- норм по демонтажу конструкций:
- сборника № 1 ГЭСН-2001 «Земляные работы», норма 01-02-132-02;
- сборника № 6 ГЭСН-2001 «Бетонные и железобетонные конструкции монолитные», норма 06-01-100-01;
- сборника № 27 ГЭСН-2001 «Автомобильные дороги», нормы 27-12-005-5; 27-12-005-6; 27-12-008-2; 27-12-009-3; 27-12-010-3; 27-12-010-4;
- сборника № 33 ГЭСН-2001 «Линии электропередачи», нормы 33-04-040; 33-04-041; 33-04-042;
- норм раздела 3 «Демонтажные работы» сборника № 34 ГЭСН-2001 «Сооружения связи, радиовещания и телевидения», табл. 34-02-010; 34-02-011.

В спорных случаях следует обосновывать применение коэффициентов с помощью ПОС, ППР или соответствующих протоколов (актов) между заказчиком и подрядчиком.

Особое внимание обращается на ремонт и реконструкцию инженерных сетей и сооружений, объектов коммунальной сферы (ЦТП, котельные, гаражи и проч.), а также дорог, мостов, гидротехнических сооружений и др., где зачастую имеет место фактор малообъемности, что приводит к многократности перемещения строительной техники и, как следствие, к снижению производительности труда и, соответственно, к увеличению сроков выполнения работ, что должно быть скомпенсировано подрядчику вышеуказанными коэффициентами.

В то же время, следует иметь в виду, что при больших объемах работ по проекту, таких как:

- полная замена инженерных сетей (внутренних и наружных);
- реконструкция и ремонт дорог и инженерных, в том числе гидротехнических сооружений, мостов, путепроводов и др. в объемах, обеспечивающих работы полноценными захватками и т.д.

применение вышеуказанных коэффициентов не рекомендуется.

Одновременно обращаем внимание, что если предметом реконструкции является надстройка одного или нескольких этажей, применение упомянутых коэффициентов правомерно. В случае если осуществляется не надстройка, а пристройка к существующему зданию, применять указанные коэффициенты не следует, т.к.

фактически имеет место не реконструкция. В п. 4.7 Методики определения сметной стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 говорится о работах, аналогичных технологическим процессам при новом строительстве, выполняемым при реконструкции и ремонте, но никак не при расширении. Даже если в титуле стройки будет название «реконструкция», но фактически будет иметь место пристройка, т.е. расширение, применять указанные выше коэффициенты не следует, поскольку в таких случаях следует руководствоваться не формально, на основе названия в титуле стройки, а по существу вопроса.

Не применяются вышеуказанные коэффициенты на монтажные (ГЭСНм-2001) и пусконаладочные работы (ГЭСНп-2001), также к нормам Сборников ГЭСНр-2001.

Следует также учитывать, что элементные сметные нормы, а значит, и единичные расценки разработаны без учета усложняющих факторов, которые при их наличии компенсируются соответствующими этим факторам коэффициентами технических частей сборников, а также коэффициентами, учитывающими влияние условий производства работ, приведенными в Приложении № 1 методики МДС 81-35.2004. В заголовке таблиц приложения № 1 к МДС 81-35.2004 указано, что размеры рекомендуемых коэффициентов приведены "с учетом коэффициентов к расценкам из технической части сборников".

Совместно с коэффициентами 1,15 к нормам затрат труда и 1,25 к нормам времени эксплуатации строительных машин допускается применять коэффициенты, приведенные в Приложении №1 к Методике МДС 81-35.2004 и коэффициенты из технических частей Сборников ГЭСН-2001 на усложняющие факторы. При одновременном применении разных коэффициентов они перемножаются.

МДС 81-35.2004 (п.4.6, четвертый абзац) установлено, что если усложняющие факторы учтены элементными сметными нормами и единичными расценками, то коэффициенты, приведенные в приложении № 1, не применяются.

Во избежание конфликтных ситуаций между заказчиком и подрядчиком применение коэффициентов следует обговорить в договоре, опираясь на данные рекомендации с учетом конкретных условий производства работ.

#### **Список используемой литературы:**

1. «Методика определения сметной стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации» МДС 81-35.2004.
2. Вестник. Выпуск 3(48), 2005.
3. Вестник. Выпуск 12(57), 2005.
4. Вестник. Выпуск 4(61), 2006.
5. Вестник. Выпуск 8(77), 2007.
6. Вестник. Выпуск 6(87), 2008.
7. Письмо Министерства регионального развития РФ от 21.01.2009 г. № 1121-СМ/08
8. Сметное дело в строительстве. Вопросы и ответы, том 3 под редакцией Носенко И.Ю. (стр. 83,84, 92, 93).