

СЛУЖЕБНАЯ ЗАПИСКА

Кому: Руководителям по списку рассылки

От: Директора Департамента инвестиционного анализа и контроля
Н.Г. Зацепиной

Дата: 11.11.2019

№: ГМК-106/761

На №:

Тема: о шаблоне формата расчета, выполняемого по объектам-аналогам

Уважаемые руководители!

В настоящее время в Компании увеличилось количество предпроектных материалов на стадии ТЭО, ТЭР по проектам по капитальному строительству (далее - КС), разрабатываемых в том числе с привлечением и внешних проектных организаций.

На стадиях предпроектного проектирования (ТЭО, ТЭР) стоимость объектов определяется с применением данных о стоимости ранее запроектированных объектов-аналогов, в том числе с применением стоимости проектов КС с реализацией в различных субъектах РФ. Также стоимость объектов-аналогов применяется и на стадии разработки Проектной документации (далее – ПД), осуществляемой по заказу подразделений Компании и РОКС НН.

При этом расчеты стоимости проектируемых объектов с пересчетом от стоимостных показателей объектов-аналогов, как правило, отсутствуют и/или содержат недостаточный объем исходной информации по аналогу с целью возможной оценки экспертами корректности определения такой стоимости.

С целью обоснованного и корректного формирования предварительной стоимости строительства на стадиях проектирования ТЭО, ТЭР, ПД, для формирования сметных расчетов, выполняемых по объектам-аналогам, для использования в подразделениях Компании и РОКС НН, в т.ч. проектными организациями, входящими в Группу компаний «Норильский никель»¹, направляем вам шаблон формата расчета (приложение).

При этом необходимо отметить, что главным критерием при выборе метода составления сметной документации является метод, с применением которого возможно наиболее точное определение стоимости проектируемого объекта.

Учитывая индивидуальность каждого проекта КС (наличие, качество и объем проработанных технических и технологических решений на стадии ПД, технологическая сложность, уникальность, объемность проекта, уровень типизации и значительный объем реализованных проектировщиком аналогичных проектов, и пр.), при формировании заказчиками в заданиях на проектирование на стадию ПД (далее – ЗнП) требований по ценообразованию относительно возможности применения проектировщиком стоимостных параметров по аналогам, ДИАиК рекомендует руководствоваться и учитывать разъяснения Минрегиона РФ, изложенные в письме №19881-ИП/08 от 26.07.2011.

А именно, если на стадии разработки ПД, выполняемой в соответствии с постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87, возможна разработка локальных смет (и их проверка) на весь объект *или на отдельные виды работ, конструктивные элементы* (строительная часть, благоустройство, дороги, электроснабжение и т.д.)

¹ ООО «Институт Гипроникель» (и его филиалы) и ООО «Норникель – Общий центр обслуживания».

рекомендуется определять стоимость строительства на основании *локальных смет*². При этом по *конструктивным элементам* (системам), для которых невозможна разработка локальных смет, рекомендуется составление *локальных сметных расчетов* на основании стоимостных показателей ранее запроектированных (построенных) объектов-аналогов. В случае *невозможности составления локальных смет* на стадии разработки ПД, определение стоимости строительства рекомендуется осуществлять на основании *сметных расчетов*, выполненных с применением *укрупненных сметных нормативов* или *запроектированных (ранее построенных)*³ объектов-аналогов.

Выбор метода определения стоимости строительства на стадии ПД, в том числе применение и объем объектов-аналогов, должен осуществляться с учетом требований по ценообразованию ЗнП и по согласованию сторон (заказчика и проектной организации).

При необходимости отражения других затрат и расходов, не предусмотренных в шаблоне формы, допускается внесение заказчиком/ проектировщиком в форму изменений, дополнений, корректировка наименований и прочие уточнения. Соответствующие требования и настоящий формат (формат заказчика) рекомендуется предусматривать в исходных данных и условиях технических заданий (ЗнП).

Также обращаем внимание на необходимость предусматривать в техническом задании на предпроектное проектирование (ТЭО, ТЭР) требования на разработку проектировщиком предварительного ЗнП и предварительных смет на ПИР по справочникам базовых цен на проектные работы и инженерные изыскания в строительстве.

Приложение:

1. Шаблон формата расчета, выполняемого по объектам-аналогам в эл. виде.
2. Основные положения к формированию расчета, выполняемого по объектам-аналогам на 20 л.

С уважением,

Н.Г. Зацепина

Фоминцева Н.С.
3-024

² Форма ЛС / ЛСР предусмотрена в приложении №2 к МДС 81-35.2004.

³ Выбор аналога осуществляется на основе *строящихся или построенных объектов, сметы* которых составлены *по рабочим чертежам* (п.4.38 МДС 81-35.2004).