

Методические рекомендации
по вопросам согласования и/или составления сметной
документации
на ремонтно-восстановительные работы для организаций,
подведомственных Министерству социальной политики
Свердловской области

Общие положения

1. Настоящие методические рекомендации разработаны в целях проведения методической работы Государственным казенным учреждением социального обслуживания населения Свердловской области «Организационно-методический центр социальной помощи» (далее – Центр) по вопросам согласования и/или составления сметной документации на ремонтно-восстановительные работы для подведомственных организаций Министерства социальной политики Свердловской области (далее – Министерство, Организации), оптимизации процесса проверки/подготовки сметной документации, повышения качества подготовки предоставляемой документации Организациями при направлении заявок на согласование/составление локальных сметных расчетов на ремонтные, восстановительные и предупредительные работы по содержанию и укреплению материально-технической базы.

2. Методические рекомендации подготовлены в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, а также Регламентом подготовки и согласования сметной документации территориальных отраслевых исполнительных органов государственной власти Свердловской области – Управлений социальной политики Министерства социальной политики Свердловской области, государственного бюджетного образовательного учреждения профессионального образования Свердловской области «Камышловское училище-интернат для инвалидов», государственных учреждений социального обслуживания граждан, находящихся в ведении Свердловской области (далее – Регламент).

3. При планировании ремонтно-восстановительных работ в приоритетном порядке необходимо предусматривать проведение первоочередных мероприятий по технической укреплённости и антитеррористической защищённости объектов, проведение противопожарных мероприятий, ремонту помещений изоляторов временного содержания, помещений для предоставления государственных услуг населению и обеспечения доступа для маломобильных групп, соблюдению санитарно-эпидемиологических требований.

Планирование ремонтов должно обеспечить возможность круглогодичного производства работ с целью создания равномерной загрузки инженеров-сметчиков Центра и сокращения сроков устранения выявленных дефектов имущества.

Планирование и организация ремонтно-восстановительных работ

4. По общему правилу, закрепленному в ст.210 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Так, в соответствии с требованиями нормативных документов, как технических, так и правовых, безопасность здания или сооружения в процессе эксплуатации должна обеспечиваться посредством технического обслуживания, периодических осмотров и контрольных проверок и/или мониторинга состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, а также посредством текущих ремонтов здания или сооружения.

5. Периодичность, состав подлежащих выполнению работ по техническому обслуживанию и поддержанию надлежащего технического состояния зданий, сооружений (включая необходимые наблюдения, осмотры) должны определяться в соответствии с проектной документацией, результатами контроля за техническим состоянием зданий, сооружений индивидуально для каждого здания, сооружения исходя из условий их строительства, реконструкции, капитального ремонта и эксплуатации.

6. Согласно ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» (далее - ГОСТ 31937-2011) «...первое обследование технического состояния зданий и сооружений проводится не позднее чем через два года после их ввода в эксплуатацию. В дальнейшем обследование технического состояния зданий и сооружений проводится не реже одного раза в 10 лет...».

Обследование и мониторинг технического состояния зданий и сооружений проводят также:

- по истечении нормативных сроков эксплуатации зданий и сооружений;
- при обнаружении значительных дефектов, повреждений и деформаций в процессе технического обслуживания, осуществляемого собственником здания (сооружения);
- по результатам последствий пожаров, стихийных бедствий, аварий, связанных с разрушением здания (сооружения);
- по инициативе собственника объекта;
- при отсутствии проектно-технической и исполнительной документации;
- перед проведением реконструкции и капитального ремонта;
- при изменении технологического назначения здания (сооружения).

По результатам обследования и мониторинга технического состояния зданий и сооружений выдается экспертное заключение с описанием всех

дефектов (при наличии) с обоснованием по ГОСТу 31937-2011 и рекомендации для принятия обоснованного решения по реализации целей проведения обследования или мониторинга.

7. Результаты осмотров необходимо отражать в документах по учету технического состояния здания или объекта (журналах учета технического состояния, специальных карточках и др.). В этих документах должны содержаться: оценка технического состояния здания или объекта и его элементов, выявленные неисправности, места их нахождения, причины, вызвавшие эти неисправности, а также сведения о выполненных при осмотрах ремонтах. Обобщенные сведения о состоянии здания или объекта должны ежегодно отражаться в его техническом паспорте.

8. Планирование ремонтно-восстановительных работ объектов Организаций и формирование заявок рекомендуется осуществлять в соответствии с актами ежегодных комиссионных технических обследований зданий и сооружений, инженерных сетей и коммуникаций, отдельных конструкций и видов инженерного оборудования.

В первоочередном порядке средства на проведение ремонтов должны направляться на проведение аварийных работ (аварийные ситуации, стихийные бедствия, последствия террористических актов), а также работ по подготовке всех объектов к эксплуатации в предстоящий осенне-зимний период.

9. Организации вместе с заявкой на проведение ремонта зданий и сооружений территориальных органов предоставляют в Центр следующие документы:

1) мотивированное обоснование потребности на выполнение планируемых работ;

2) сведения об осмотре объекта недвижимости, в котором необходимо проведение ремонта;

3) технический план помещений с отметкой помещений и площадей, попадающих под ремонт;

4) схема внутренних и наружных сетей с указанием длины участков, способов прокладки и используемых материалов;

5) дефектная ведомость объемов работ, составленная ответственным лицом и согласованная руководителем Организации;

6) материалы фото фиксации, отражающие места разрушения или повреждения конструкций (стены, перекрытия, пол, проемы, оборудование, электросети, водоснабжение, водоотведение, или его внешнего благоустройства (не менее 5 фотографий);

7) конъюнктурный анализ цен на материалы и/или оборудование, которые необходимо рассчитать в смете по текущим ценам (в соответствии с положениями п.п.13-21 Методики определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного

наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации, утвержденной Приказом Минстроя России от 04.08.2020 № 421/пр, (далее –Методика) по рекомендуемой форме, приведенной в Приложение № 1 к Методике;

8) предписания (постановления, решения, определения), выданные по результатам проведенных контрольно-надзорных мероприятий;

9) локально-сметный расчет в ценах, сложившихся ко времени его составления, в случаях, указанных в п.п.16 и 17 настоящих рекомендаций;

10) заключение/акт о непригодности к дальнейшей эксплуатации и требующие замены инженерное оборудование, сети или коммуникации;

11) транспортную схему для подтверждения расстояния на перевозку мусора, образовавшегося в результате производства работ.

Отсутствие указанных документов на объекты, может служить основанием для отказа в проверке/подготовке сметной документации.

Требования к представляемой на проверку и/или подготовку сметной документации

10. Организации направляют в Центр на электронную почту для проведения проверки/подготовки следующие документы:

1) заявку на проверку проектно-сметной документации (письмо или обращение) с указанием вида планируемых работ и идентификационных характеристик объекта;

2) согласие Министерства на проведение работ капитального характера;

3) проектно-сметную документацию, утвержденную заказчиком, подтверждающим соответствие ее техническому заданию.

11. Проверка проектно-сметной документации заключается:

1) в определении соответствия объемов и видов работ, учтенных в сметной документации на ремонт и реконструкцию проекту и/или дефектной ведомости;

2) в определении обоснованности применения расценок, коэффициентов, индексов пересчета стоимости работ в текущие цены;

3) в установлении соответствия цен конъюнктурного анализа для оборудования и материалов, предусмотренных сметой по текущим ценам, текущей конъюнктуре регионального рынка строительных ресурсов, при этом решение о применении дорогостоящих изделий, материалов и оборудования подлежит согласованию с Министерством.

12. В случаях, установленных Градостроительным Кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (далее – Гр.К РФ), при необходимости выполнения проектных работ, Организация направляет в Центр на проверку проектные сметы (кроме случаев, предусмотренных п.3.1.Регламента), которые необходимо заказать в проектной организации

в составе проекта, в связи с тем, что локальный сметный расчет (сметная документация), является частью проекта (проектной документации) и составляется на этапе проектирования в соответствии с п. 14.2 ст. 1 и п. 1 ст. 48 Гр.К РФ) и Положением «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008г. № 87, входит в состав проектных работ.

13. Организация в случае внесения изменений в проектную документацию обязана своевременно отозвать представленную на проверку проектно-сметную документацию и в письменной форме уведомить об этом Центр и/или заменить проектно-сметную документацию.

14. Сметы на дополнительные работы должны представляться на проверку при наличии:

- 1) копии заключенного муниципального контракта;
- 2) основной сметной документации, ранее утвержденной Организацией;
- 3) проекта или ведомости объемов работ с внесенными в них изменениями;
- 4) письма подрядчика о необходимости проведения дополнительных работ;
- 5) акта, подписанного заказчиком и подрядчиком, и датированного актуальной датой, в соответствии со сроком, установленным ч.3 ст.743 ГК РФ или условиями муниципального контракта.
- б) материалы фото фиксации, отражающие дополнительные работы (не менее 5 фотографий).

15. По инициативе Организации, вместе с обоснованием для определения сметной стоимости ремонтно-восстановительных работ в Центр может быть представлена на проверку сметная документация, составленная собственными силами при наличии квалифицированных кадров, потенциальными подрядчиками или иными лицами, обладающими специальными знаниями сметного дела, с соблюдением технологической последовательности выполнения работ.

Сметы должны быть подписаны ответственными лицами Организации, несущими ответственность за представленные данные.

Сметная документация должна быть составлена в соответствии с действующей Методикой и представлена в Центр на проверку в формате Excel и в формате программы Гранд-смета.

16. В случаях, не требующих разработки проектной документации, сметная документация может быть разработана сотрудниками Центра в соответствии с техническим заданием и/или пояснительной запиской Организации с перечнем физических параметров и технических характеристик объекта и его структурных составляющих.

Локальная смета разрабатывается по видам работ или основным конструктивным элементам и инженерному оборудованию зданий и сооружений для каждого отдельного объекта.

Центр выполняет собственные расчеты по правилам и нормативам действующей сметно-нормативной базы и текущей конъюнктуры регионального рынка строительных ресурсов, фактически сложившимся на рынке и подготовленной Организацией.

17. Документация, представленная не в полном объеме (с учетом п.п.9 и 10 методических рекомендаций), Центром не регистрируется, проверка/подготовка не производится.

Этапы и сроки рассмотрения проектно-сметной документации

18. Проверка проектно-сметной документации предусматривает следующие этапы рассмотрения:

1 этап - первичная проверка, в ходе которой осуществляется проверка объемов в смете на соответствие проекту, представленным схемам и ведомостям объемов работ; проверка примененных расценок на соответствие технологии работ; соответствие перечня и расхода материалов на соответствие сметно-нормативной базе; проверка индексов и иных начислений, по результатам которой проверяющим проектно-сметную документацию сотрудником Центра выдаются замечания в письменном виде.

Первичная проверка осуществляется в срок не более 20 рабочих дней с момента принятия проектно-сметной документации на проверку.

2 этап - корректировка Организацией проектно-сметной документации и повторное представление откорректированной проектно-сметной документации в Центр.

Предельный срок корректировки проектно-сметной документации от 5 до 20 рабочих дней.

3 этап — повторная проверка.

При соблюдении Организацией предельного срока корректировки проектно-сметной документации повторная проверка откорректированной проектно-сметной документации осуществляется в приоритетном порядке.

При несоблюдении предельного срока корректировки, проектно-сметная документация возвращается заказчику. Повторная проверка откорректированной проектно-сметной документации в таком случае будет осуществляться в общем порядке как вновь поступившая на проверку документация.

19. Проектно-сметная документация подлежит согласованию в случае отсутствия у Центра замечаний на 1 или 3 этапе проверки.