ЧЕК-ЛИСТ
подготовки и анализа проектных решений раздела «Проект организации строительства», влияющих на сметную стоимость объекта капитального строительства

I. Продолжительность строительства

1) Почему важно?

Разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства (далее – ПОС) объекта капитального строительства[1].

Значение продолжительности строительства напрямую влияет на затраты в сметной документации, а именно, затраты:

– связанные с выполнением работ вахтовым методом;

– на расходы, связанные со служебными командировками рабочих;

– на содержание технического заказчика;

– на аренду земельных участков в период выполнения работ по объекту капитального строительства;

– на возмещение вреда окружающей среды;

– на проведение мероприятий по возмещению вреда, наносимого окружающей среде;

– по перевозке работников к месту работы и обратно автомобильным транспортом;

– на обеспечение безопасности строящихся объектов;

– на страхование;

– на банковскую гарантию (затраты, связанные с предоставлением независимых гарантий в качестве обеспечения исполнения контракта и гарантийных обязательств);

– на проезд лиц, осуществляющих авторский надзор по объекту и т.п.

2) Особенности определения продолжительности строительства.

Продолжительность строительства регламентируется Строительными нормами и правилами СНиП 1.04.03-85* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений[2]».

Нормы устанавливают максимально допустимую продолжительность, включающую продолжительность: строительства объектов, подготовительного периода, монтажа оборудования, включая индивидуальные испытания, комплексное опробование и необходимые пусконаладочные работы.

При указании в задании на проектирование срока строительства (директивного срока строительства) значение не должно превышать расчетное нормативное значение.

---

[1] Часть 19 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации

[2] Далее - СНиП 1.04.03-85*

3) Что проверять?

Определение продолжительности строительства должно основываться на нормативных документах, основные из которых:

– СНиП 1.04.03-85*;

– МДС 12-43.2008 Нормирование продолжительности строительства зданий и сооружений;

– Рекомендациями по определению норм продолжительности строительства зданий и сооружений, строительство которых осуществляется с привлечением средств бюджета города Москвы. МРР-3.2.81-12;

– Расчетное обоснование продолжительности строительства должно быть включено в раздел «Проект организации строительства» в соответствии с подпунктом «у» пункта 23 и подпунктом «п» пункта 38 Положения № 87[3].

Справочно:

Значение продолжительности строительства должно быть подтверждено расчетом и включено в раздел «Проект организации строительства»[4].

В случае отсутствия в ПОС расчетных обоснований продолжительности строительства заказчику нужно обратить внимание проектировщика на необходимость её обоснования расчетом.

При организации всех работ в две или три смены, а также ведении работ вахтовым методом значение продолжительности строительства сокращается.

II. Вахтовый метод работ

1) Почему важно?

Нормальная продолжительность рабочего времени не может превышать 40 часов в неделю[5]. Нарушение трудового законодательства недопустимо.

2) Особенности вахтового метода.

Вахтовый метод – это особая форма организации работ, основанная на использовании трудовых ресурсов вне места их постоянного жительства.

Вахтовый метод в первую очередь вводится для сокращения продолжительности строительства объектов.

Основные положения, связанные с особенностями регулирования труда лиц, работающих вахтовым методом, изложены в главе 47 Трудового кодекса Российской Федерации.

Общие правила обоснования и определения затрат на организацию вахтового метода установлены Методикой № 318/пр[6].

---

[3] Здесь и далее - Положение о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87.

[4] Положение о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 (подпункт «у» пункта 23 и подпункт «п» пункта 38)

[5] Статья 91 Трудовой кодекс Российской Федерации

[6] Методика определения затрат, связанных с осуществлением строительно-монтажных работ вахтовым методом, утвержденная приказом Минстроя России от 15.06.2020 № 318/пр (далее – Методика 318/пр)

3) Что проверять?

Вахтовый метод производства работ применяется на основании указанного в задании решения застройщика, подтвержденного обоснованиями.

В качестве обоснований необходимо провести анализ наличия факторов, указанных в пункте 3 Методики 318/пр:

а) значительное удаление места производства работ от места постоянного проживания работников (время в пути до места выполнения работ и обратно ежедневно составляет более трех часов); ограниченная транспортная доступность (наличие сезонных маршрутов, таких как зимник, внутренний водный и морской транспорт, и аналогичное); производство работ в необжитых, отдаленных районах или районах с особыми природными условиями (в том числе при наличии экстремальных природных условий для жизнедеятельности работников);

б) строительство линейных объектов инфраструктуры автомобильного и железнодорожного транспорта, магистрального трубопроводного транспорта, линий электропередачи вне территории населенных пунктов;

в) наличие работ на объектах капитального строительства, технологии производства которых требуют привлечения специалистов, к квалификации которых предъявляются дополнительные требования, установленные законодательством Российской Федерации и (или) локальными нормативными актами организации, являющейся застройщиком;

г) необеспеченность работниками необходимых профессий и уровня квалификации и (или) подрядными организациями;

д) решение о сокращении нормативных сроков строительства при отсутствии в месте производства работ трудовых ресурсов в количестве, предусмотренном проектной документацией для выполнения работ.

Подтверждением необеспеченности места производства работ работниками необходимых профессий и уровня квалификации и (или) подрядными организациями, располагающими рабочей силой необходимых профессий и уровня квалификации являются:

а) официальная статистическая информация, публикуемая Федеральной службой государственной статистики – для определения местоположения потенциальной подрядной организации;

б) информация, предоставляемая по запросу заказчиков строительства органами службы занятости, о количественном, профессиональном и квалификационном составе местной рабочей силы – для определения возможности использования подрядной организацией местной рабочей силы.

При соответствующем обосновании вахтового метода в разделе ПОС предусматривается применение коэффициента переработки рабочего времени и коэффициента снижения производительности труда вахтовых работников в зависимости от продолжительности рабочей смены:

– в расчете продолжительности строительства (всегда ведет к сокращению);

– в расчете потребности в кадрах.

При применении вахтового метода должен быть решен вопрос обеспечения работающих, которые привлекаются из других регионов, местами проживания.

В качестве мест временного проживания могут выступать:

– помещения свободного жилого фонда (необходимо провести анализ наличия мест проживания из открытых источников информации и путем направления запросов);

– здания вахтового поселка (необходимо организовать выполнение инженерных изысканий и подготовку проектной документации, включая получение технических условий от ресурсоснабжающих организаций для подключения сетей).

III. Транспортная схема доставки материалов, логистическое обеспечение строительства

1) Почему важно?

Детализация транспортной схемы не регламентируется техническими регламентами и сводами правил.

Глубину проработки транспортной схемы, наполненность перечнем материалов следует устанавливать Застройщику в требованиях Задания на проектирование по объекту.

При этом особенности логистического обеспечения строительства напрямую влияют на стоимость строительства.

Особенности поставки крупногабаритного оборудования, механизмов могут повлечь необходимость разработки дополнительных проектных решений (например, усиление мостов, расширение дорог, перекладка коммуникаций на пути доставки).

2) Особенности

Решения по транспортной схеме доставки материалов определяются в разделе ПОС на основании сведений о потребностях в материалах, особенностях региона строительства, условиях поставки и транспортирования с предприятий.

Транспортные схемы доставки основных строительных материалов в составе проекта организации строительства следует разрабатывать на основании сравнения технико-экономических показателей вариантов поставок[7].

[7] Пункт 5.16 СП 48.13330.2019. Свод правил. Организация строительства. СНиП 12-01-2004

Выбор материальных ресурсов и оборудования для которых выполняется расчет дополнительных затрат на перевозку грузов осуществляется по решению заказчика[8].

3) Что проверять?

В ПОС транспортная схема должна быть представлена:

– в графической части на схематических планах с указанием особенностей маршрутов доставки, видов транспорта, границ регионов (ценовых зон);

– в текстовой в виде таблицы с указанием вариантов и выбором источника и оптимального маршрута.

При выборе оптимального варианта доставки грузов для строительства (согласно пункта 63.1 Методики № 421/пр):

- учитывается, что при расстоянии до 200 километров (включительно) экономически эффективным видом транспорта является автомобильный;
- учитывается, что при расстоянии свыше 200 километров до 500 километров для выбора экономически эффективного вида транспорта необходимо проводить сравнение цен на перевозку грузов для строительства разными видами транспорта;
- учитывается, что при расстоянии свыше 500 километров экономически эффективными видами транспорта являются железнодорожный, морской (внутренний водный);
- учитываются объемы и сроки поставок грузов для строительства, плановые сроки строительства.

[8] Пункт 63 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 № 421/пр)