СН 6-71

СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ

УКАЗАНИЕ О СОСТАВЕ ЗАТРАТ И ПОРЯДКЕ ИХ ОТНЕСЕНИЯ НА

СМЕТНУЮ СТОИМОСТЬ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Дата введения 1972-01-01

РАЗРАБОТАНЫ Государственным комитетом по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР

ВНЕСЕНЫ Госгражданстроем

УТВЕРЖДЕНЫ Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 9 июля 1971 г.

ВЗАМЕН СН 6-61

ВНЕСЕНО Изменение, утвержденное постановлением Госстроя СССР № 33 от 30.03.84 и введенное в действие с 1.07.84.

Внесено Изменение, утвержденное постановлением Госстроя СССР № 33 от 30.03.84

С введением в действие Указаний о составе затрат и порядке их отнесения на сметную стоимость жилищного строительства (СН 6-71) утрачивают силу Указания о порядке определения сметной стоимости жилищного строительства на 1 м жилой площади (СН 6-61).

1. Указания устанавливают порядок определения сметной стоимости объектов жилищного строительства, осуществляемого за счет государственных капитальных вложений, и являются обязательными для всех организаций, независимо от их ведомственной подчиненности, при составлении и утверждении проектно-сметной документации на строительство жилых домов и общежитий, размещаемых в жилых микрорайонах, кварталах городов, поселках городского типа и сельских населенных пунктах, а также на отдельных участках.

(Измененная редакция, Изм. № 1).

2. Общая сметная стоимость строительства жилых домов определяется сводными сметами к техническим (техно-рабочим) проектам на основе смет и сметных расчетов на отдельные объекты, работы и затраты, составленных в соответствии с действующими инструкциями по разработке проектов и смет, утверждаемыми в установленном порядке.

3. В сводный сметный расчет стоимости строительства жилого дома (жилых домов) включаются следующие затраты:

а) стоимость строительно-монтажных работ по дому, включая внутренние санитарно-технические и электромонтажные работы, работы по проводке внутренних слаботочных сетей, а также стоимость устройства лифтов и мусоропроводов в случаях, когда они предусмотрены проектом.

б) стоимость работ по освоению и инженерной подготовке территории, отведенной под строительство жилого дома (жилых домов), определяющихся гидрогеологическими и другими естественными условиями земельного участка (водопонижение, выкорчевывание и др.), работ, связанных со сносом и переносом существующих строений и сооружений, а также отчуждением территорий (разборка строений, вывозка мусора, выплата компенсаций, перенос и перекладка инженерных коммуникаций, пересадка зеленых насаждений, строительство новых, взамен сносимых, строений, находящихся в личной собственности, перевозка имущества переселяемых и др.);

в) стоимость работ по инженерному оборудованию территории, включая прокладку сетей водоснабжения, канализации, тепло- и газоснабжения, ливнестоков, энергоснабжения, сетей радиофикации и телефонизации в объемах, необходимых для подключения проектируемого жилого дома (жилых домов) к уличным или магистральным инженерным сетям:

г) стоимость работ по строительству микрорайонных и квартальных трансформаторных подстанций, тепловых пунктов, котельных, помещений для хранения топлива (как встроенных в здания, так и располагаемых отдельно), мусоросборников, надворных уборных и выгребных ям (при строительстве в неканализованных районах) в объемах, необходимых для обслуживания этими сооружениями проектируемого жилого дома (жилых домов);

в сельских населенных пунктах - надворных уборных и выгребных ям, а также хозяйственных построек с помещениями;

для хранения хозяйственного инвентаря и твердого топлива площадью не более 15 м;

для содержания скота и птицы площадью не более 10 м (I тип), не более 20 м (II тип), не более 35 м (III тип);

погреба площадью не более 8 м;

д) затраты на благоустройство отведенной под строительство жилого дома (жилых домов) территории, включая работы по вертикальной планировке и устройству проездов на территории жилой части микрорайона или квартала (до места их присоединения к городским улицам и магистральным дорогам), устройству штакетников, тротуаров, пешеходных дорожек, отмосток, игровых и спортивных площадок, а также работ по озеленению этой территории, а в сельских населенных пунктах в зоне застройки домами с приквартирными участками затраты на указанные работы, выполняемые в пределах участка жилого дома (кроме озеленения);

е) затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты на содержание улиц и вывозку мусора в период строительства, затраты на оплату ведомственных или территориальных льгот, установленных в соответствии с действующим законодательством, расходы, связанные с применением сдельно-премиальной системы оплаты труда и организованным набором рабочих, а также другие дополнительные расходы, не включенные в единичные расценки;

ж) затраты на строительство и разборку временных зданий и сооружений для обслуживания строительного производства;

з) стоимость проектных и изыскательских работ, затраты на содержание технического надзора заказчика и оплату авторского надзора проектной организации, а также резерв на непредвиденные работы и затраты в установленных размерах.

(Измененная редакция, Изм. № 1).

4. В сводный сметный расчет стоимости строительства общежитий, кроме затрат, перечисленных в п. 3, должны включаться отдельным разделом также затраты на приобретение и установку бытового и хозяйственного оборудования и инвентаря, определяемые в соответствии с действующими сметными нормами на оборудование соответствующих типов общежитий.

(Измененная редакция, Изм. № 1).

5. Сметная стоимость строительства жилых домов, первые (цокольные) и подвальные этажи которых предназначаются для размещения магазинов, предприятий общественного питания и культурно-бытового обслуживания (включая книжные, магазины, аптеки и сберегательные кассы), а также жилых домов с пристраиваемыми к ним для размещения указанных предприятий помещениями должна определяться раздельно по жилой и нежилой частям дома в следующем порядке:

а) в сметную стоимость каждой из этих частей дома (жилой и нежилой), наряду с затратами на устройство основных конструктивных элементов и на выполнение работ, относящихся к ним непосредственно (стены, перегородки, заполнения оконных и дверных проемов, полы, санитарно-технические и электротехнические устройства, отделочные работы и др.), включаются также соответствующие доли общих для этих частей дома затрат на выполнение работ нулевого цикла (земляные работы, фундаменты, стены и перекрытия над техническими подпольями и подвалами) и на устройство крыши в размерах, пропорциональных строительным объемам жилой и нежилой (только встроенной) частей дома.

Затраты на выполнение работ нулевого цикла и на устройство крыш и покрытий по пристраиваемым к жилым домам помещениям для указанных предприятий относятся целиком на сметную стоимость строительства нежилой части дома;

б) затраты на устройство лестничных клеток и лифтовых шахт в первом (цокольном) и подвальном этажах дома относятся целиком на сметную стоимость нежилой части дома в случаях, когда встроенные помещения занимают первый (цокольный) и подвальный этажи целиком. Если встроенные нежилые помещения занимают часть первого (цокольного) и подвального этажей, то затраты по устройству в них лестничных клеток и лифтовых шахт распределяются между сметной стоимостью жилой и нежилой частей дома пропорционально занимаемой ими в первом (цокольном) и подвальном этажах общей (полезной) площади;

в) затраты на оборудование жилых домов пассажирскими лифтами относятся целиком на сметную стоимость жилой части дома;

г) затраты на устройство перекрытия над размещенными в первом (цокольном) этаже дома нежилыми помещениями включаются в сметную стоимость нежилой части дома без учета затрат на устройство полов с подготовкой, которые относятся на сметную стоимость жилой его части;

д) при устройстве в жилом доме технического этажа, необходимость в котором вызывается использованием первого этажа под нежилые помещения, затраты на устройство технического этажа включаются в сметную стоимость нежилой части дома;

е) затраты на технологическое оборудование встроенных помещений, хозяйственный инвентарь и приспособления для эксплуатационных нужд предприятий включаются в отдельную смету и целиком относятся на сметную стоимость нежилых помещений.

Общая сметная стоимость строительства жилого дома определяется как сумма стоимости его жилой и нежилой частей.

В объектной и сводной сметах на строительство жилых домов со встроенными и пристроенными нежилыми помещениями за итогом общей сметной стоимости должны быть показаны, в том числе отдельными суммами, сметные стоимости жилой и нежилой частей дома.

6. Сметная стоимость строительства жилых домов, в которых предусматривается, использовать для размещения нежилых помещений верхний этаж (например, для мастерских художников), должна также определяться раздельно по жилой и нежилой частям дома. При этом затраты на выполнение работ нулевого цикла и на устройство крыши распределяются между жилой и нежилой частями пропорционально их строительному объему. Затраты на устройство чердачного перекрытия, а также на устройство чистого пола с подготовкой в верхнем этаже включаются в сметную стоимость строительства нежилой части дома. Затраты на устройство перекрытия под нежилым верхним этажом (без стоимости пола) относятся на сметную стоимость жилой части дома. Сметная стоимость работ, относящихся непосредственно к жилой и нежилой частям дома, включается в соответствующие разделы смет на эти части дома.

7. На сметную стоимость строительства каждого из жилых домов, размещаемых в жилых микрорайонах, кварталах и поселках, относятся пропорционально их строительному объему затраты, перечисленные в подпунктах "б, в, г, д, е, ж, з" п.3 настоящих Указаний, общий размер которых определяется сводными сметами или сводками затрат по микрорайону, кварталу или поселку.

При размещении в первом (цокольном) и подвальном этажах жилого дома предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения или при пристройке к жилому дому для этих предприятий специальных помещений, а также при устройстве нежилых помещений в верхнем этаже затраты на инженерное оборудование и благоустройство территорий микрорайона, квартала или поселка относятся как на жилую, так и на нежилую части дома пропорционально строительным объемам жилой и нежилой частей дома.

8. Не допускается относить на показатели стоимости жилищного строительства:

а) затраты на строительство отдельно стоящих зданий, встроенных и пристроенных помещений для предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания, детских учреждений и других предприятий и учреждений культурно-бытового и коммунального назначения, а также встроенных помещений отделений связи, АТС, отделений милиции, помещений административного назначения;

б) затраты на технологическое оборудование (включая грузовые лифты, специальные светильники, компрессоры, кондиционеры, холодильники и др.) отдельно стоящих, встроенных и пристроенных помещений, а также на специальную их отделку (лепные, альфрейные и другие художественные работы и рекламные устройства);

в) затраты на строительство гаражей для индивидуальных автомашин, районных котельных, общественных уборных, а также затраты на развитие городских инженерных сетей и городское благоустройство (включая высоковольтную часть электрокабельных сетей, идущую от трансформаторной подстанции к фидерной подстанции);

г) затраты на благоустройство участков, отведенных внутри микрорайона для школ, детских садов-яслей и других зданий культурно-бытового назначения;

д) затраты на строительство хозяйственных построек в сельском населенном пункте сверх размеров, установленных в подпункте "г" пункта 3 настоящих Указаний, а также затраты на строительство гаража, летнего душа, бани, теплицы, летней кухни и хозяйственного навеса, осуществляемого за счет средств населения;

е) затраты на строительство уличных магистральных сетей, головных сооружений инженерного оборудования, трансформаторных подстанций, газораспределительных пунктов, котельных, дорог и улиц (проезжей части, водостоков, тротуаров) и другие затраты по благоустройству сельских населенных пунктов, определяемые отдельным сводным сметным расчетом стоимости благоустройства и инженерного оборудования сельского населенного пункта (группа жилых домов) и относящиеся к строительству объектов коммунального хозяйства.

(Измененная редакция, Изм. № 1).

9. Показатели сметной стоимости жилых домов на 1 м приведенной общей площади определяются путем деления суммы всех затрат, перечисленных в пп. 3 и 4 настоящих Указаний, на приведенную общую площадь жилого дома (жилых домов). Этот показатель приводится в итоге сводного сметного расчета в графе "Технико-экономические показатели".

При размещении в жилом доме нежилых помещений в графе "Технико-экономические показатели" для жилой и нежилой части приводятся раздельно:

а) по жилой части дома - показатель стоимости строительства на 1 м приведенной общей площади, а также показатель стоимости на одну квартиру в среднем;

б) по нежилой части дома - показатель стоимости строительства на расчетную единицу измерения размещенных в нем предприятий и учреждений (одно рабочее место в магазинах, одно посадочное место в столовых и т. д.).

В случаях размещения в первых этажах жилых домов или в пристраиваемых к ним специальных помещениях различных по назначению предприятий и учреждений сметная стоимость всей нежилой части дома распределяется между этими предприятиями и учреждениями пропорционально их строительным объемам.

Показатели сметной стоимости жилых домов в сельской местности на 1 м приведенной общей площади определяются отдельно по жилому дому и по жилому дому с учетом хозяйственных построек.

(Измененная редакция, Изм. № 1).

10. По зданиям общежитий, наряду с показателем стоимости строительства на 1 м приведенной общей площади приводится дополнительно показатель на одно место.

(Измененная редакция, Изм. № 1).

11. При осуществлении застройки жилого комплекса за счет средств нескольких застройщиков сметная стоимость работ по внешнему благоустройству и инженерному оборудованию территории распределяется между застройщиками пропорционально потребностям каждого потребителя в воде, газе, тепле, электроэнергии и т. п.

(Измененная редакция, Изм. № 1).