

ИННА НИКОЛАЕВНА ЕГОРОВА

СМЕТА БЕЗ ТАЙН

КАК ЧИТАТЬ СМЕТУ
И НЕ ПОТЕРЯТЬ ДЕНЬГИ
НА СТРОЙКЕ



ПОНИМАНИЕ
СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ



ПРОВЕРКА СТОИМОСТИ
И ОБЪЕМОВ РАБОТ



ВЫЯВЛЕНИЕ
ФИНАНСОВЫХ РИСКОВ



ЧЕК-ЛИСТЫ,
ШАБЛОНЫ И ПРИМЕРЫ



ПРАКТИЧЕСКИЕ АЛГОРИТМЫ
И РЕКОМЕНДАЦИИ

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ
СМЕТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ
ДОГОВОР И КОНТРАКТ

ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ

№	Наименование работ и затрат	Ед. изм.	Кол-во	Цена, руб.	Сумма, руб.
		м³	1 200	1 850,00	2 220 000
1	Земляные работы	м³	450	7 320,00	3 394 000
2	Бетонные работы	т	80	95 000,00	7 600 000
3	Монтаж конструкций	компл.	1	4 850 000,00	4 850 000
4	Внутренние инженерные сети	м²	2 300	2 150,00	4 945 000
5	Отделочные работы				

Инна Егорова
Смета без тайн

«Автор»

2026

Егорова И. Н.

Смета без тайн / И. Н. Егорова — «Автор», 2026

«Смета без тайн» — практическое руководство для тех, кто отвечает за деньги строительного проекта, но не занимается составлением смет. Почему прибыльный контракт превращается в убыточный? Где в смете скрываются неучтённые работы, неверные объёмы и дополнительные затраты? Как проверить стоимость строительства до подписания документов? Инна Егорова объясняет сложные сметные вопросы понятным языком, на примерах реальных профессиональных ситуаций и учебных расчётов. Вы научитесь читать сметную документацию, находить финансовые риски, проверять стоимость работ, понимать ценообразование и задавать сметчику правильные вопросы. В книге — пошаговые алгоритмы, чек-листы, практические задания, шаблоны писем и разбор строительных споров. Для руководителей проектов, инженеров ПТО, главных инженеров, подрядчиков, юристов и финансистов строительных компаний.

© Егорова И. Н., 2026

© Автор, 2026

Содержание

От автора	5
Об этой книге	7
Пролог. Строка, которой не было	8
Часть I. Как устроена смета	9
Глава 1. Зачем руководителю читать смету	10
Глава 2. Карта сметной документации	14
Конец ознакомительного фрагмента.	15

Смета без тайн

От автора

Я пришла в строительство из юриспруденции. Договор подряда я знала хорошо: предмет, цена, сроки, ответственность. Смета в договоре была для меня приложением — толстым, скучным и, как мне казалось, техническим. Её читает сметчик, подписывает руководитель, а юрист смотрит на итоговую сумму.

Когда я стала отвечать за подразделение целиком — от рабочей документации и площадки до расчётов с заказчиком и сдачи объектов, — выяснилось, что смета не приложение. Смета — это договор в цифрах. В ней записано, какие работы оплатят, а какие нет; сколько стоит каждый кубометр бетона; хватит ли денег на зиму, на временный городок, на непредвиденные работы. Ошибка в смете не видна в день подписания. Она видна через полгода, когда акт о приёмке возвращают с пометкой «работ нет в смете», а дополнительные затраты негде взять.

Эта книга — для тех, кто подписывает документы со сметными цифрами, но сам смет не составляет. Для руководителей проектов и директоров подразделений, главных инженеров и инженеров ПТО, тендерных специалистов, юристов и финансистов строительных компаний, представителей заказчика и технадзора. Я не учу считать смету — это работа сметчика, и для неё есть программы, нормативы и годы практики. Я учу другому: читать смету, понимать её логику, видеть, где в ней теряются деньги, и задавать сметчику правильные вопросы до того, как подпись поставлена.

Для этого не нужна сложная математика. Всё, что встретится в книге, считается умножением, сложением и процентами. Трудность не в арифметике, а в том, чтобы знать, куда смотреть.

Как устроена книга. Пять частей идут по жизни сметы: как она устроена; как её проверить; как она превращается в цену контракта; как по ней платят на площадке; как за неё спорят. Каждая глава построена одинаково: ситуация на объекте, как это устроено, разбор на примере, вопросы сметчику, готовая формулировка для письма, вопросы руководителей, ситуация для разбора, пошаговый алгоритм, типичные ошибки, упражнение и три главных тезиса. В конце — чек-лист проверки сметы, памятка по пояснительной записке, шаблон реестра рисков, учебная смета с ошибками, шаблоны писем, словарь сметных терминов, перечень нормативных актов с редакциями и судебной практики, а также независимая проверка всех учебных расчётов.

Маршруты чтения. Книгу можно читать подряд, но у разных читателей разные срочные вопросы.

- *Руководитель проекта перед торгами:* главы 1, 2, 6, 7, 9, 12, 14 и приложения 1–3.
- *Руководитель проекта на стройке:* главы 13, 15, 16, 17 и приложение 5.
- *Инженер ПТО:* главы 3, 6, 7, 8, 15, 16 и приложения 1, 4.
- *Тендерный специалист:* главы 5, 12, 13, 14 и приложение 2.
- *Юрист строительной компании:* главы 1, 13, 16, 17, 19 и приложения 7–8.
- *Финансист и собственник:* главы 1, 14, 17, 18.
- *Представитель заказчика и технадзор:* главы 2, 6, 7, 10, 11, 15.

Если времени совсем мало, прочитайте главы 2, 7 и 14: сводный расчёт, пятнадцать мест для проверки и нижнюю границу снижения. Эти три главы закрывают большую часть потерь, о которых идёт речь в книге.

Об источниках. Нормы приведены по официальным текстам и справочным правовым системам по состоянию на 15 октября 2026 года. Для каждой методики Минстроя в приложе-

нии 7 указаны действующая редакция и все приказы, которыми она изменялась. Где норма изменилась в 2025–2026 годах, я говорю об этом прямо. Где документ существует только в проекте, я называю его проектом. Если первоисточник не удалось открыть и сверить, норма в книгу не вошла.

Об учебных цифрах. Нормы расхода ресурсов, цены ресурсов и суммы в примерах — учебные: они подобраны так, чтобы считать было удобно, и не совпадают с действующими сметными нормами и ценами конкретного региона. Реальные значения сметчик берёт из федерального реестра сметных нормативов и ФГИС ЦС на дату расчёта. А вот нормативы, которые установлены методиками Минстроя и которые руководитель может проверить сам, — накладные расходы и сметная прибыль для монолитных конструкций, нормативы затрат в зимнее время, пределы резерва — в примерах действующие, со ссылками на пункты. Все расчёты пересчитаны независимо; таблица проверки — в приложении 9.

О сквозном кейсе. Через книгу проходит история одного объекта: компания «Полярный контур» строит физкультурно-оздоровительный комплекс в вымышленном северном городе Усть-Горске. Компания, заказчик, объект, люди и цифры вымышлены. Реальные объекты, на которых я работала, в книге не раскрываются.

Об этой книге

Книга не является ни сметным руководством, ни юридической консультацией. Она объясняет логику сметы и порядок её применения, но не заменяет сметчика, который знает ваш объект, и юриста, который знает ваш контракт.

Сметные нормативы, индексы и цены меняются каждый квартал, а методики — несколько раз в год. Перед тем как опереться на норму в реальной работе, проверьте её действующую редакцию в справочной правовой системе, федеральном реестре сметных нормативов или ФГИС ЦС.

Сквозной кейс вымышлен. Совпадение названий организаций, имён и обстоятельств с реальными случайно.

Пролог. Строка, которой не было

Руководитель проекта Марина Соколова узнала, что компания потеряет 27,5 миллиона рублей, на совещании, где обсуждали совсем другое.

«Полярный контур» выиграл торги на строительство физкультурно-оздоровительного комплекса с бассейном в Усть-Горске. Начальная цена — около 1,1 миллиарда рублей, срок — 26 месяцев. Зима в Усть-Горске длится больше полугода, морозы ниже тридцати — обычное дело. Сметчик компании, Пётр Ильич Карпов, работал с этим заказчиком не первый год и предупредил: «Смета у них приличная, но посмотрите главы 8 и 9 — там всегда что-то не так».

Марина главы 8 и 9 не посмотрела. Она смотрела то, что умела смотреть: срок, аванс, неустойку, порядок приёмки. Итоговую цену проверял тендерный отдел — снизились на 7 %, «в рынок». Контракт подписали в апреле.

В октябре прораб принёс заявку на временное отопление и тепляки для монолита: зима начиналась, без прогрева бетонировать было нельзя. Марина попросила экономиста найти строку в смете контракта. Экономист искала два дня. Строки не было. Затраты на работы в зимнее время в сводном сметном расчёте были посчитаны для другой температурной зоны — как будто объект стоит на 1500 километров южнее. Разница между тем, что нужно, и тем, что заложено, составила 27,5 миллиона рублей.

«Почему никто не заметил?» — спросила Марина на совещании. Пётр Ильич ответил спокойно: «Я заметил. Я же говорил — посмотрите главу 9. Но смету подписывал не я».

Он был прав. Смету подписывает не сметчик. Её подписывает руководитель, который отвечает за деньги объекта. И если руководитель не умеет читать смету, он подписывает документ, содержание которого знает только по итоговой строке.

Эта книга о том, как читать смету тому, кто её не составляет. Мы пройдем историю «Полярного контура» с торгов до спора о стоимости дополнительных работ и увидим каждую точку, в которой один вопрос сметчику изменил бы исход.

Часть I. Как устроена смета

Зачем руководителю читать смету, из каких документов она состоит, как устроена одна строка, какими методами считают стоимость и откуда берутся цены.

Глава 1. Зачем руководителю читать смету

Ситуация на объекте. Через неделю после подписания контракта Марина Соколова собрала совещание по запуску объекта. Начальник участка спросил, сколько заложено на вахтовый городок. Экономист сказала, что «по смете всё есть». Сметчик уточнил: «Есть процент на временные здания, а сколько из него на городок — надо считать». Инженер ПТО добавил, что в смете нет водопонижения, хотя геология показывает высокие грунтовые воды. Через час выяснилось, что каждый в комнате знал о смете что-то своё, и никто не знал её целиком.

Как это устроено. Смета отвечает на один вопрос: сколько стоит построить объект по этому проекту в этих условиях. Но у этого вопроса четыре адресата, и каждый читает смету по-своему.

- Заказчик по смете планирует бюджет и определяет начальную цену контракта.
- Экспертиза проверяет, достоверно ли определена сметная стоимость.
- Подрядчик по смете понимает, за какие работы ему заплатят и сколько.
- Суд по смете решает спор о цене, если он возник.

Руководитель подрядчика стоит на пересечении всех четырёх взглядов. Поэтому ему недостаточно знать итоговую цифру.

Для объектов, которые строятся за счёт бюджетных средств, средств государственных компаний и организаций с долей государства более 50 %, а также для капитального ремонта многоквартирных домов за счёт фонда капитального ремонта, закон требует определять сметную стоимость с обязательным применением сметных нормативов из федерального реестра сметных нормативов и сметных цен строительных ресурсов. В остальных случаях эти правила применяются, если это предусмотрено федеральным законом или договором (ч. 1 ст. 8.3 Градостроительного кодекса РФ). Иначе говоря, для государственной стройки смета — не свободное творчество сметчика, а расчёт по правилам, которые утверждает Минстрой России.

Главное из этих правил — Методика определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия, утверждённая приказом Минстроя России от 04.08.2020 № 421/пр. Она вступила в силу 5 октября 2020 года и заменила прежнюю методику МДС 81-35.2004 (письмо Минстроя России от 02.10.2020 № 39199-ИФ/09). С тех пор изменения в неё вносились приказами Минстроя России от 07.07.2022 № 557/пр, от 30.01.2024 № 55/пр, от 23.01.2025 № 30/пр и от 30.01.2026 № 42/пр. Последняя редакция действует с 14 февраля 2026 года; приказ № 42/пр официально опубликован на портале правовой информации 3 февраля 2026 года. Дальше в книге я называю этот документ просто Методикой.

Четыре способа потерять деньги до начала стройки. Сметные потери подрядчика, о которых идёт речь в этой книге, укладываются в четыре сценария:

1. *Работа есть в проекте, но её нет в смете.* Объём забыли, посчитали не по тому листу или посчитали меньше. Подрядчик обязан строить по технической документации, а цена работ определяется сметой и договором; работа, которой нет в смете, без надлежащего оформления может остаться неоплаченной.

2. *Работа есть в смете, но условия посчитаны неверно.* Не та температурная зона, не учтены стеснённые условия, вахта, дальняя доставка материалов.

3. *Цена ресурса устарела.* Конъюнктурный анализ сделан давно, а цена оборудования за это время выросла.

4. *Смета правильная, но цена контракта ниже себестоимости.* Подрядчик снизился на торгах, не понимая, что именно он снизил.

Каждому сценарию в книге посвящена своя глава. Но все они начинаются с одного: смету подписали, не прочитав.

Разбор на примере. Вот как выглядели вопросы с совещания «Полярного контура», если перевести их на язык сметы.

Вопрос на совещании	Где ответ в смете	Глава книги
Сколько заложено на вахтовый городок?	Глава 8 сводного сметного расчёта, временные здания и сооружения	9
Учтено ли водопонижение?	Локальные сметные расчёты на земляные работы, ведомость объёмов работ	6
Хватит ли денег на прогрев бетона зимой?	Глава 9 сводного сметного расчёта, затраты в зимнее время	9
Что будет, если цена металла вырастет?	Порядок определения цены контракта и условия контракта	17
Сколько из цены контракта — наша прибыль?	Нисколько напрямую: сметная прибыль — не прибыль	18

Обратите внимание на последнюю строку. Это самое частое заблуждение руководителей, и мы вернёмся к нему отдельно.

Вопросы сметчику. Прежде чем подписывать любой документ со сметными цифрами, руководителю достаточно задать пять вопросов:

1. Каким методом определена сметная стоимость и в уровне цен на какую дату?
2. Все ли разделы проекта охвачены локальными сметными расчётами?
3. Какие затраты посчитаны не по нормативам, а по коммерческим предложениям, и какого они срока?
4. Какие условия производства работ учтены: зима, стеснённость, вахта, удалённость?
5. Что из этого вошло в цену контракта, а что осталось у заказчика?

Формулировка для письма. «Прошу до подписания контракта сообщить: каким методом и в уровне цен на какую дату определена сметная стоимость; какие разделы проекта не охвачены локальными сметными расчётами; какие условия производства работ учтены (зимнее время, стеснённость, вахтовый метод, удалённость площадки)».

Вопросы руководителям.

Я руководитель проекта, у меня есть сметчик. Зачем мне самому разбираться в смете? Сметчик отвечает за правильность расчёта по исходным данным. Вы отвечаете за то, чтобы исходные данные были полными: проект, условия площадки, решения по поставке, график. Сметчик не знает, что заказчик устно пообещал поставить котлы, что ближайший полигон отходов закрылся, а бригады будут жить в вахтовом посёлке. Это знаете вы. Смета без вашего участия правильна арифметически и неполна по существу.

Наш объект строится за собственные средства компании. Методика 421/нр к нам относится? Обязательное применение сметных нормативов закон устанавливает для объектов, финансируемых за счёт бюджетных средств, средств государственных компаний и организаций с долей государства более 50 %, а также для капитального ремонта многоквартирных домов за счёт средств фонда капремонта и собственников. В иных случаях эти правила применяются,

если это предусмотрено федеральным законом или договором (ч. 1 ст. 8.3 ГрК РФ). Для частного объекта смета может составляться по любой методике, которую стороны согласовали. Но частный заказчик может сознательно договориться о применении Методики 421/пр: это понятный обоим сторонам язык и готовая база на случай спора.

Какой документ главнее, если смета и проект противоречат друг другу? Подрядчик обязан выполнить работы в соответствии с технической документацией и сметой (п. 1 ст. 743 ГК РФ). Если они расходятся, работы, необходимые по проекту, всё равно нужно выполнять, но право на оплату того, чего нет в смете, зависит от условий договора и соблюдения порядка ст. 743 ГК РФ. Поэтому противоречие нужно не «разрешать в пользу проекта», а заявлять заказчику: на стадии торгов — запросом о разъяснении, после заключения контракта — уведомлением по ст. 743 ГК РФ (главы 6 и 16).

Ситуация для разбора: «смету проверили в тендерном отделе».

Подрядчик участвует в торгах на капитальный ремонт поликлиники. Тендерный отдел проверил смету: арифметика сходится, итог совпадает с НМЦК, ставка НДС верная. Руководитель проекта подписывает заявку, не открывая смету. Через два месяца после заключения контракта выясняется, что в смете не учтены работы в условиях действующего учреждения: поликлиника продолжает принимать пациентов, работать можно только по ночам и выходным.

Комментарий автора. Тендерный отдел проверил то, что умеет проверять: арифметику и соответствие документации закупки. Но вопрос «учтены ли условия производства работ» — это вопрос к тому, кто знает площадку. В этой ситуации достаточно было одного вопроса руководителя проекта из пяти, приведённых в главе: «Какие условия производства работ учтены?» Ответ «никаких» — и риск виден до подачи заявки. Проверка сметы — это не одна проверка, а две: арифметическая и предметная. Вторую может сделать только тот, кто будет строить.

Как надо было: разбор для «Полярного контура». Совещание по запуску объекта стоило провести иначе. Не «по смете всё есть», а пять вопросов из этой главы, заданные сметчику до подписания контракта. На вопрос о вахтовом городке ответ был бы: «процент на временные здания есть, отдельного расчёта на вахтовый посёлок нет». На вопрос о водопонижении: «в смете не учтено, в изысканиях есть». Два ответа — два риска, которые можно было оценить в деньгах до торгов, а не обнаружить в ходе стройки.

Ни один из этих вопросов не требует умения считать смету. Все они требуют умения её открыть и знать, где искать ответ.

Пошаговый алгоритм: первое знакомство со сметой объекта.

1. Найдите пояснительную записку к сметной документации: в ней указаны метод, уровень цен, применённые нормативы и индексы.
2. Откройте сводный сметный расчёт и посмотрите итоги по главам.
3. Сравните перечень локальных расчётов с составом разделов проекта.
4. Задайте сметчику пять вопросов из этой главы и запишите ответы.
5. Каждый ответ «не учтено» или «не знаю» внесите в реестр рисков объекта с оценкой в деньгах.

Типичные ошибки.

- *Смотреть только на итог.* Итог может быть верным при неверной структуре: недостача в одной главе компенсируется завышением в другой, но заплатят вам по каждой строке отдельно.

- *Считать смету делом сметчика.* Сметчик отвечает за расчёт, руководитель — за деньги объекта. Это разные ответственности.

- *Путать смету заказчика и смету контракта.* Это разные документы с разным назначением. О разнице — в главе 13.

Упражнение. Возьмите смету своего текущего объекта и найдите в пояснительной записке три сведения: метод определения сметной стоимости, дату уровня цен и квартал индексов. Если на поиск ушло больше 15 минут, вы знаете, с чего начать знакомство с этой сметой.

Главное в главе.

- Смета — это договор в цифрах: она определяет, за что и сколько заплатят.
- Для бюджетных объектов смета считается по обязательным правилам Минстроя России (ч. 1 ст. 8.3 ГрК РФ, Методика 421/пр).
- Руководителю не нужно уметь считать смету, но нужно уметь задать пять вопросов до подписи.

Глава 2. Карта сметной документации

Ситуация на объекте. Марина открыла папку «Сметная документация» и насчитала 214 файлов. Сводный сметный расчёт, четыре объектных, 187 локальных, ведомости, пояснительная записка, конъюнктурный анализ на 22 листах. «С чего начать?» — спросила она Петра Ильича. «С конца», — ответил он и открыл сводный расчёт.

Как это устроено. Сметная документация устроена как матрёшка. Внешний уровень — сводный сметный расчёт стоимости строительства. Внутри него — объектные сметные расчёты на отдельные здания и сооружения. Внутри объектных — локальные сметные расчёты на отдельные виды работ: земляные, бетонные, кровлю, отопление, электроснабжение. Рядом — сметные расчёты на отдельные виды затрат, которые не привязаны к конкретной работе: временные здания, зимнее удорожание, проектные работы, строительный контроль.

О

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «Литрес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на Литрес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.