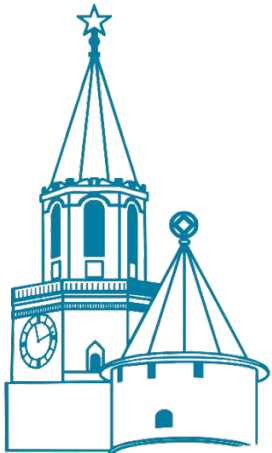




Служба
Технического
Надзора

Ответственное управление строительством

Ценообразование в капитальном ремонте МКД



Докладчик: директор МУП «СТН» г.Казани,
А.Ю.Гудзь

>>> В соответствии с требованиями ст.8.3 Градостроительного кодекса РФ сметная стоимость капитального ремонта многоквартирного дома (общего имущества в многоквартирном доме), осуществляемого полностью или частично за счет средств регионального оператора (капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов), определяется с обязательным применением сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов, и средних сметных цен строительных ресурсов.

В настоящее время в РФ применяется 2 метода определения сметной стоимости капитального ремонта МКД:

- **базисно-индексный метод** – стоимость работ определяется в базисном уровне сметных норм и цен **2001г.** с использованием федеральных единичных расценок (**ФЕР**) или территориальных единичных расценок (**ТЕР**), с учетом индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ к текущему уровню цен.

- **ресурсный метод** – стоимость работ определяется в текущем уровне цен, сложившихся ко времени составления смет, с использованием государственных элементных сметных норм (**ГЭСН**)

Порядок применения единичных расценок (ФЕР, ТЕР) определяется «Методическими рекомендациями по применению федеральных единичных расценок на строительные, специальные строительные, ремонтно-строительные, монтаж оборудования и пусконаладочные работы», утвержденными приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 4 сентября 2019 г. N 519/пр.

На основании приказа Минстроя РФ от 05.06.2019г.№326/пр, выпускаемые ежеквартально письма Министерства строительства РФ (например, Письмо Минстроя России от 11.03.2021 № 9351-ИФ/09, индексы I квартала 2021г.), **не учитывают** разработку индексов перевода сметной стоимости работ по **капитальному ремонту** из базисного (2001 г.) в текущий уровень цен.

Индексы перевода сметной стоимости

Приволжский федеральный округ

(без НДС)

Объект строительства		Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства	
		Ульяновская область	
Многоквартирные жилые дома	Кирпичные	<u>7,50</u>	7,90
	Панельные	<u>7,49</u>	7,86
	Монолитные	<u>7,36</u>	7,96
	Прочие	<u>7,43</u>	7,90

Сибирский федеральный округ

(без НДС)

Объект строительства		Индексы к ФЕР-2001/ТЕР-2001 по объектам строительства	
		Красноярский край (1 зона)	
Многоквартирные жилые дома	Кирпичные	<u>8,76</u>	-
	Панельные	<u>8,38</u>	-
	Монолитные	<u>8,26</u>	-
	Прочие	<u>8,46</u>	-

Порядок применения сметных норм (ГЭСН) определяется «Методическими рекомендациями по применению сметных норм», утвержденными Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 4 сентября 2019 г. N 507/пр.

Сравнение ФЕР и ГЭСН

№ п.п.	Обоснование	Наименование	Ед. изм.	Количество		Стоимость единицы				
				На единицу	Всего	Всего	В том числе			
							основ. з.п.	эксп. маш.	з.п. мех.	материалы
Раздел 1 Новый раздел										
2	ФЕР12-01-015-03 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №876/пр	Устройство пароизоляции: прокладочной в один слой	100 м2		1	942,40	60,66	30,24	2,69	851,50
		1-3-2 Затраты труда рабочих (ср 3,2)	чел.-ч	6,94	6,94	8,74	8,74			
		2 Затраты труда машинистов	чел.-ч	0,21	0,21	0,00			0,00	
		91.05.01-017 Краны башенные, грузоподъемность 8 т	маш.час	0,08	0,08	86,40		86,40	13,50	
		91.05.05-015 Краны на автомобильном ходу, грузоподъемность 16 т	маш.час	0,05	0,05	115,40		115,40	13,50	
		91.08.04-021 Котлы битумные передвижные 400 л	маш.час	0,41	0,41	30,00		30,00	0,00	
		91.14.02-001 Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.час	0,08	0,08	65,71		65,71	11,60	
		01.2.03.03-0013 Мастика битумная кровельная горячая	т	0,05	0,05	3 390,00				3 390,00
		12.1.02.06-0022 Рубероид кровельный РКП-350	м2	110	110	6,20				6,20
1	ГЭСН12-01-015-03 Приказ Минстроя России от 26.12.2019 №871/пр	Устройство пароизоляции: прокладочной в один слой	100 м2		1					
		1-3-2 Затраты труда рабочих (ср 3,2)	чел.-ч	6,94	6,94	0,00	0,00			
		2 Затраты труда машинистов	чел.-ч	0,21	0,21	0,00			0,00	
		91.05.01-017 Краны башенные, грузоподъемность 8 т	маш.час	0,08	0,08	0,00		0,00	0,00	
		91.05.05-015 Краны на автомобильном ходу, грузоподъемность 16 т	маш.час	0,05	0,05	0,00		0,00	0,00	
		91.08.04-021 Котлы битумные передвижные 400 л	маш.час	0,41	0,41	0,00		0,00	0,00	
		91.14.02-001 Автомобили бортовые, грузоподъемность до 5 т	маш.час	0,08	0,08	0,00		0,00	0,00	
		01.2.03.03-0013 Мастика битумная кровельная горячая	т	0,05	0,05	0,00				0,00
		12.1.02.06-0022 Рубероид кровельный РКП-350	м2	110	110	0,00				0,00

Стоимость на единицу измерения в уровне цен 2001г., неизменна

Стоимость на единицу в текущем уровне цен, меняется ежеквартально, загружается из стройцены

Расход ресурсов на единицу измерения

Основные проблемы при определении стоимости КР

1. Отсутствуют сметные нормы, учитывающие применение новых материалов и технологий при проведении работ по капитальному ремонту МКД.

В некоторых случаях допускается **применительное** использование сметных норм, аналогичных выполняемым работам, например:

Вид работ	Существующая расценка (применительно)		Необходимая расценка	
	Наименование	Состав работ	Наименование	Состав работ
ЭО	м08-03-593-06 Светильник потолочный или настенный с креплением винтами или болтами для помещений: с нормальными условиями среды, одноламповый	1. Монтаж светильника. 2. Присоединение. 3. Ввертывание ламп. 4. Опробование на зажигание.	Монтаж светодиодного светильника потолочного или настенного	1. Разборка светильника 2. Сверление отверстий под крепления 3. Установка основания светильника 4. Присоединение кабеля 5. Установка светодиодной матрицы 6. Установка защитного стекла 7. Проверка светильника на зажигание

Основные проблемы при определении стоимости КР

2. В ходе подготовки сметной документации выявляются случаи применения сметных норм, в составе которых учтены материалы с **присвоенным кодом ресурса**. Данные материалы отличаются от предусмотренных проектом и фактически применяемых на объектах, но не могут быть заменены на фактически применяемые.

Вид работ	Существующая расценка			Необходимые корректировки	
	Наименование	Состав работ	Ресурсы/ механизмы	Состав работ	Ресурсы/ механизмы
ремонт кровли	ГЭСН12-01-015-03 "Устройство пароизоляции: прокладочной в один слой"	1. Устройство прокладочной изоляции из рулонных кровельных материалов.	1. Рубероид кровельный РКП-350 2. Мастика битумная кровельная горячая	1. Устройство прокладочной пароизоляции	1. Прокладочный пароизоляционный материал (с обобщенным кодом ресурса)

3. Стоимость материалов и оборудования, указанная в ежеквартально выпускаемом сборнике средних сметных цен «Стройцена», не всегда соответствует среднерыночной цене строительных материалов, либо необходимые материалы полностью отсутствуют в указанном сборнике.

На основании п.13 Методики определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта..., утвержденной Приказом Минстроя РФ от 4 августа 2020 года N 421/пр, при отсутствии данных о сметных ценах в текущем уровне цен на отдельные материалы, изделия, конструкции и оборудование, допускается определение их сметной стоимости на основании конъюнктурного анализа.

Основные проблемы при определении стоимости КР

В соответствии со ст.8.3. Градостроительного кодекса РФ сметная стоимость строительства **используется при формировании начальной (максимальной) цены контрактов, цены контрактов, заключаемых с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем), предметом которых является выполнение работ по капитальному ремонту.** При этом сметные нормативы и сметные цены строительных ресурсов, использованные при определении сметной стоимости строительства, **не подлежат применению при исполнении указанных контрактов или договоров, если иное не предусмотрено таким контрактом или таким договором.**

На основании изложенного предлагаю следующее:

1. Внести предложения в Минстрой РФ по разработке индексов изменения сметной стоимости капитального ремонта многоквартирных жилых домов;

Предложения

2. субъектам РФ подготовить и направить предложения в Минстрой РФ:

- о необходимости корректировки существующих и разработки единичных расценок и сметных норм, отражающих современные строительные процессы;

- о необходимости замены в единичных расценках и сметных нормах, в составе которых учтены материалы с **присвоенным кодом ресурса**, определенным в соответствии с классификатором строительных ресурсов, заменить материалы с указанием **обобщенного кода ресурса**, для возможности их замены на иные, предусмотренные проектной документацией;

3. Внести предложения в региональные центры ценообразования о необходимости:

- при составлении сборников средних сметных цен учитывать актуальную информацию о стоимости строительных материалов и оборудования от производителей и поставщиков, соответствующую среднерыночной стоимости;

- вести постоянное обновление и расширение базы строительных материалов и оборудования, при актуализации сборников средних сметных цен.

Спасибо за внимание!



Ответственное управление строительством