

РЕАЛИЗАЦИЯ МЕРОПРИЯТИЙ ПО РАЗВИТИЮ СТРОИТЕЛЬНОГО ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ.

ЗАДАЧИ. ПРОБЛЕМЫ. РЕШЕНИЯ

ДИДКОВСКАЯ ОЛЬГА ВСЕВОЛОДОВНА

д.э.н., профессор, зав. кафедрой Стоимостного инжиниринга и технической экспертизы зданий и сооружений АСА СамГТУ,
Директор Самарского Центра по ценообразованию в строительстве,
председатель подкомитета по ценообразованию в строительстве НОСТРОЙ.

БЛОЧНЫЙ ПРИНЦИП СИСТЕМЫ СТРОИТЕЛЬНОГО ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ

Инвестиционная стоимость
Предполагаемая (предельная)
стоимость строительства

Показатели нормативов цены
строительства (НЦС)
Сметная стоимость объектов-аналогов

Сметная стоимость строительства
(реконструкции, капитального ремонта)

Сметные нормы, единичные расценки,
цены строительных ресурсов

Контрактная стоимость

Цены конструктивных решений, видов работ

Стоимость реализации проекта

Суммарные затраты на строительство

ПРИНЦИПЫ СИСТЕМЫ СТРОИТЕЛЬНОГО ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ



НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ, ПРИНЯТЫЕ И УТВЕРЖДЕННЫЕ в 2016-2021 годах

Федеральный закон «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и статьи 11 и 14 Федерального закона «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 03.07.2016 № 369-ФЗ

Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 27.06.2019 № 151-ФЗ

Постановление Правительства РФ от 23.12.2016 № 1452 «О мониторинге цен строительных ресурсов» (вместе с «Правилами мониторинга цен строительных ресурсов»)

Постановление Правительства РФ от 05.03.2007 № 145 (ред. от 26.10.2020) «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий»

Методика расчета индексов изменения сметной стоимости строительства, утвержденная приказом Минстроя России от 05.06.2019 № 326/пр

Методика 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, утвержденная приказом Минстроя России от 04.08.2020 № 421/пр

Порядок определения начальной (максимальной) цены контракта, цены контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем), начальной цены единицы товара, работы, услуги при осуществлении закупок в сфере градостроительной деятельности (за исключением территориального планирования) и Методика составления сметы контракта, предметом которого являются строительство, реконструкция объектов капитального строительства, утвержденные приказом Минстроя России от 23.12.2019 № 841/пр

Методика составления графика выполнения строительно-монтажных работ и графика оплаты выполненных по контракту (договору), предметом которого являются строительство, реконструкция объектов капитального строительства, работ, утвержденная приказом Минстроя России от 05.06.2018 № 336/пр

Типовые условия контрактов на выполнение работ по строительству (реконструкции) объекта капитального строительства и информационной карты типовых условий контракта" (вместе с «Типовыми условиями государственного или муниципального контракта, предметом которого является выполнение работ по строительству (реконструкции) объекта капитального строительства»), утвержденные приказом Минстроя России от 14.01.2020 № 9/пр

ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ ...



**МЕТОДИКА
СОСТАВЛЕНИЯ ГРАФИКА ВЫПОЛНЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ
РАБОТ И ГРАФИКА ОПЛАТЫ ВЫПОЛНЕННЫХ ПО КОНТРАКТУ (ДОГОВОРУ), ПРЕДМЕТОМ КОТОРОГО ЯВЛЯЮТСЯ
СТРОИТЕЛЬСТВО, РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РАБОТ**

2.8. **Степень детализации** и количество этапов выполнения контракта, комплексов работ, видов работ, частей работ отдельного вида работ по строительству, реконструкции объекта **определяется заказчиком исходя из архитектурных, технических и технологических решений**, содержащихся в проектной документации, в зависимости от условий контракта и **специфических особенностей** объекта закупки, а также приемки выполненных работ. Каждый этап выполнения контракта, комплекс работ, вид работ, часть работ отдельного вида работ должны быть **обособлены в отдельные затраты в сметной документации (иметь определенную в СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ стоимость)**.

ПРИКАЗ МИНСТРОЯ РОССИИ ОТ 23.12.2019 Г. № 841/ПР

При этом обеспечиваются условия для возможности **установления законченности всего объема работ**, включая необходимые испытания, установленные проектной документацией, рабочей документацией (при наличии), **подтверждающие качество и работоспособность законченных конструктивных решений** (элементов), **комплексов** (видов) работ;

г) **объемы работ (количественные показатели) конструктивных решений** (элементов) и **комплексов** (видов), которые определяются **на основании проектной документации**, рабочей документацией (при наличии), в том числе количественных показателей **из локальных смет (сметных расчетов)**.

ПРИМЕР СМЕТНОГО РАСЧЕТА, РАЗРАБОТАННОГО БАЗИСНО-ИНДЕКСНЫМ МЕТОДОМ

Пересчет в текущий уровень цен III квартал 2020 г. произведен **индексами** изменения сметной стоимости **по статьям затрат** строительно-монтажных работ (**оплата труда, эксплуатация машин, материальные ресурсы**).

Объект строительства

(наименование стройки)

Жилое здание

(наименование объекта капитального строительства)

ЛОКАЛЬНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ (СМЕТА) № 02-01-02

КИРПИЧНАЯ КЛАДКА СТЕН

(наименование конструктивного решения)

Составлен базисно-индексным методом

Основание техническая документация

(проектная и (или) иная техническая документация)

Составлен(а) в текущем (базисном) уровне цен III кв.2020 (01.01.2000)

Сметная стоимость **321,29 тыс. руб.** 30,21 тыс. руб.

в том числе:

строительных работ 321,29 тыс. руб. 30,21 тыс. руб. Нормативные затраты труда рабочих 266,06 чел.-ч

монтажных работ 0,00 тыс. руб. 0,00 тыс. руб. Нормативные затраты труда машинистов 21,44 чел.-ч

оборудования 0,00 тыс. руб. 0,00 тыс. руб.

прочих затрат 0,00 тыс. руб. 0,00 тыс. руб. Расчетный измеритель конструктивного решения **53 м3 кладки**

№ п/п	Обоснование	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Количество			Сметная стоимость в базисном уровне цен (в текущем уровне цен (гр.8) для ресурсов, отсутствующих в СНБ), руб.			Индексы	Сметная стоимость в текущем уровне цен, руб.
				на единицу	коэффициенты	всего с учетом коэффициентов	на единицу	коэффициенты	всего		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	08-02-001-01	Кладка стен кирпичных наружных: простых при высоте этажа до 4 м	м3	53		53					
		1 ОТ					37,73		1 999,69		
		2 ЭМ					34,56		1 831,68		
		3 в т.ч. ОТм					5,40		286,20		
		4 М					1,60		84,80		
	04.3.01.12	Растворы цементно-известковые	м3	0,24		12,72					
	06.1.01.05	Кирпич керамический или силикатный	1000 шт	0,38		20,14					
		ЗТ	чел.-ч	4,54		240,62					
		ЗТм	чел.-ч	0,4		21,2					
		Итого по расценке					73,89		3 916,17		
1.1	04.3.01.12-0002	Раствор кладочный, цементно-известковый, М25	м3	0,24		12,72	497,00		6 321,84		

№ п/п	Обоснование	Наименование работ и затрат	Единица измерения	Количество			Сметная стоимость в базисном уровне цен (в текущем уровне цен (гр.8) для ресурсов, отсутствующих в СНБ), руб.			Индексы	Сметная стоимость в текущем уровне цен, руб.
				на единицу	коэффициенты	всего с учетом коэффициентов	на единицу	коэффициенты	всего		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		ВСЕГО прямые затраты по смете							25 100,06		226 719
		<i>в том числе</i>									
		оплата труда							2 241,62	18,50	41 470
		эксплуатация машин и механизмов							1 917,65	10,88	20 864
		материальные ресурсы							20 940,79	7,85	164 385
		Перевозка							0,00		0
		Всего ФОТ (<i>справочно</i>)							2 530,60		46 816
		Всего накладные расходы							3 087,34		57 116
		Всего сметная прибыль							2 024,48		37 453
		Всего оборудование							0,00		0
		Всего прочие затраты							0,00		0
		Всего по смете (в базисном и текущем уровнях цен)							30 211,88		321 288
		<i>в том числе</i>									
		материальные ресурсы, отсутствующие в СНБ (в текущем уровне цен)							0,00		0
		оборудование, отсутствующие в СНБ (в текущем уровне цен)							0,00		0

Составил _____
[должность, подпись, (инициалы, фамилия)]

Проверил _____
[должность, подпись, (инициалы, фамилия)]

СТРУКТУРА СМЕТНЫХ ЗАТРАТ КОНСТРУКТИВНОГО РЕШЕНИЯ

I Сметная стоимость в уровне цен утверждения проектной документации

№ п/п	Наименование элементов сметной стоимости	Сметная стоимость элементов, руб.
1	2	3
1	Оплата труда	41 470
2	Эксплуатация машин	20 864
3	Материалы	164 385
4	Накладные расходы	57 116
5	Сметная прибыль	37 453
	Всего по смете	321 288

ПРИКАЗ МИНСТРОЯ РОССИИ ОТ 23.12.2019 Г. № 841/ПР

8. **НМЦК** в случае, указанном в пункте 5 настоящего Порядка, *определяется с применением:*

- официальной статистической информации *об индексах цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения по видам экономической деятельности (строительство)*, публикуемой Федеральной службой государственной статистики для соответствующего периода (*индексы фактической инфляции*). Индексы фактической инфляции применяются для *пересчета сметной стоимости строительства из уровня цен на дату утверждения проектной документации в уровень цен на дату определения НМЦК*;
- *индексов-дефляторов Министерства экономического развития Российской Федерации по строке «Инвестиции в основной капитал (капитальные вложения)» (индекс прогнозной инфляции)*. Индексы прогнозной инфляции применяются для *пересчета сметной стоимости строительства из уровня цен на дату определения НМЦК в уровень цен соответствующего периода реализации проекта*.



- I • Дата утверждения проектной (сметной) документации
- Дата предоставления технического заказчику сметной документации (ПП РФ от 5.03.2017 № 145)
- Дата получения положительного заключения государственной экспертизы (ПП РФ от 5.03.2017 № 145)
- II • Дата определения НМЦК
- III • Дата начала исполнения контракта
- IV • Дата окончания исполнения контракта

РАСЧЕТ ЦЕНЫ КОНТРАКТА ПО ДОПОЛНИТЕЛЬНОМУ СОГЛАШЕНИЮ С УЧЕТОМ ИЗМЕНЕНИЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МАТЕРИАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ

II Стоимость конструктивного решения в уровне цен НМЦК

1. Сметная стоимость с учетом прочих и лимитированных затрат (временные, зимние, непредвиденные) – **340,95 тыс. руб.**
2. Стоимость конструктивного решения в составе НМЦК:

индекс фактической инфляции – **1,034**

индекс прогнозной инфляции – **1,065**

340,95 тыс. руб. × 1,034 × 1,065 = 375,46 тыс. руб.,

в том числе материальные ресурсы

164,39 тыс. руб. × 1,034 × 1,065 = 181,03 тыс. руб.

Коэффициент инфляции

1,034 + 1,065 = 1,101

III Контрактная стоимость конструктивного решения

Контрактная стоимость конструктивного решения с учетом контрактного снижения – 5%

375,46 тыс. руб. × 0,95 = 356,69 тыс. руб.,

в том числе материальные ресурсы

181,03 тыс. руб. × 0,95 = 171,99 тыс. руб.

РАСЧЕТ ЦЕНЫ КОНТРАКТА ПО ДОПОЛНИТЕЛЬНОМУ СОГЛАШЕНИЮ С УЧЕТОМ ИЗМЕНЕНИЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МАТЕРИАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ

IV

Расчет изменений стоимости строительного материала по данным регионального центра мониторинга

цена материала на дату сметной документации	– 45,40 тыс. руб.
цена материала на дату активирования работ	– 70,05 тыс. руб.
изменение стоимости материала	– 1,543

V

Расчет изменения рыночной стоимости материала по отношению к стоимости, учтенной в контракте

$$1,543 : 1,101 = 1,401$$

VI

Изменение контрактной стоимости конструктивного решения за счет увеличения рыночной стоимости материала

$$\Delta = 171,99 \text{ тыс. руб.} \times 0,401 = 68,97 \text{ тыс. руб.}$$

Контрактная стоимость по дополнительному соглашению

$$356,69 + 68,97 = 425,66 \text{ тыс. руб.}$$

ИЗМЕНЕНИЯ СУЩЕСТВЕННЫХ УСЛОВИЙ КОНТРАКТА

**ВЫПОЛНЕНИЕ УСЛОВИЙ
ДЛЯ КОРРЕКТИРОВКИ
ЦЕНЫ КОНТРАКТА**
с учетом обоснованного
изменения рыночной
стоимости материалов,
изделий, конструкций

- 1 Подготовка сметных расчетов в соответствии с Методикой определения сметной стоимости строительства 421/пр
- 2 Выполнение детализации объекта капитального строительства с учетом положений 421/пр, 336/пр, 841/пр
- 3 Расчет НМЦК, формирование проекта сметы контракта и сметы контракта согласно положениям 841/пр
- 4 Запрос информации в региональном центре мониторинга о цене материального ресурса на дату сметной стоимости и дату внесения изменений в цену контракта

НЕОБХОДИМОСТЬ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ РФ

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ РФ

Внести изменения в положения приказа Министра России № 841/пр в части расчета НМЦК с детализацией по конструктивным решениям и видам работ

Обеспечить условия разработки графика производства работ в составе проектной документации в соответствии с требованиями 336/пр внесением изменений в раздел 6 «ПОС» Постановления Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»

Подготовить единую форму запроса в региональные центры мониторинга в строительстве с целью получения официальной информации об изменении рыночной стоимости материальных ресурсов

КТО?

ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК

ПОЧЕМУ?

**Существенное изменение рыночной стоимости
строительных ресурсов**

КОГДА?

**Условия устойчивого изменения рыночной стоимости
строительных ресурсов**

ЗАЧЕМ?

**Расчет изменения контрактной стоимости
конструктивного решения и цены контракта**

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

ДИДКОВСКАЯ ОЛЬГА ВСЕВОЛДОВНА

д.э.н., профессор, зав. кафедрой Стоимостного инжиниринга и технической экспертизы зданий и сооружений АСА СамГТУ,
Директор Самарского Центра по ценообразованию в строительстве,
председатель подкомитета по ценообразованию в строительстве НОСТРОЙ.