



## Павел Малахов

заместитель председателя Комитета по развитию  
строительной отрасли и контрактной системы  
Национального объединения строителей (НОСТРОЙ)

Система ценообразования в строительстве за 2019–2020 годы получила серьезный толчок. Ее дальнейшая заморозка в ожидании перехода на ресурсный метод ценообразования могла привести к кризису в системе государственных и муниципальных закупок в строительстве. Так, за 2019 год более 41 % лотов были признаны несостоявшимися, т. е. на них была подана одна заявка или не вышел ни один претендент (по данным площадки РТС-тендер). Цена, которую выставляли на торги, была занижена – это основная причина.

За 2020 год строительная отрасль получила новую сметную базу (ФСНБ-2020), вышел ряд ключевых методик, Минстрой России и Главгосэкспертиза наладили диалог с профессиональным сообществом. И если смотреть на показатели по торгам, то процент несостоявшихся лотов сократился до 35 %.

Надо отметить, что процент по-прежнему остается высоким, поэтому работа по совершенствованию системы ценообразования должна быть продолжена.

В первом полугодии 2021 года сложившаяся система ценообразования показала, что ее механизмов для своевременного реагирования на существенное изменение стоимости строительных ресурсов недостаточно. В сфере капитального ремонта многоквартирных домов, где уровень конкуренции всегда был высок, по итогам первого полугодия 2021 года более 50 % таких лотов было признано несостоявшимися.

Мы понимаем, что в процессе исполнения контрактов на строительство (реконструкцию, капитальный ремонт) объектов возможно превышение фактической инфляции относительно инфляции, использованной при расчетах определения начальной (максимальной) цены контракта (НМЦК) в рамках приказа Минстроя России от 23.12.2019 № 841/пр.

В целях определения суммы данного превышения при использовании системы индексации (базисно-индексного или ресурсно-индексного метода) необходимо внести в приказ № 841/пр обязательное условие, а именно: в расчете НМЦК указывать (справочно) показатели индексов перевода из базисного уровня цен 2000 года в текущий уровень цен, использованные при составлении сметной документации на стадии архитектурно-строительного планирования, а также внести в Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ соответствующие изменения о возможном увеличении цены контракта в связи с существенным ростом инфляции.

Такой же порядок необходим и при заключении контрактов на капитальный ремонт многоквартирных домов в рамках постановления Правительства Российской Федерации от 01.07.2016 № 615 (ответственное ведомство – Минстрой России).

Анализ заключаемых контрактов на торгах показывает, что большинство из них не используют разработанные инструменты по «смете контракта» (приказ № 841-пр), а некоторые заказчики не знакомы с его существованием. Представляется целесообразным в такой ситуации Минстрою России разработать типовые контракты в строительстве, указывающие на минимальный перечень необходимых приложений, а в Федеральном законе № 44-ФЗ нужна ссылка на обязательность применения типовых контрактов.

Кроме того, временной разрыв, который мы имеем с момента расчета сметы до момента определения победителя, значителен и требует сокращения, а ручной ежеквартальный мониторинг субъектами Российской Федерации 700 ценообразующих ресурсов нуждается в донастройке.

На сегодня полномочия регионов в сфере ценообразования в строительстве закреплены на уровне подзаконных актов и отдельных поручений. В рамках исполнения поручения Президента Российской Федерации все регионы отчитались о создании региональных центров по ценообразованию, но во многих субъектах не удалось создать полноценные центры компетенций с обеспеченным финансированием. В связи с этим мы можем наблюдать в соседних регионах разные картины как с разработкой более детализированных индексов по статьям затрат, так и с качеством мониторинга и уровнем заработной платы рабочего первого разряда, занятого в строительстве, используемым при разработке индексов изменения сметной стоимости строительства.

Необходимо закрепить полномочия регионов в детализированном виде в вопросах ценообразования в строительстве на уровне федеральных законов, а также рекомендовать региональным органам исполнительной власти привлекать к работе саморегулируемые организации, объединяющие строительные организации региона и обладающие значительным объемом информации.

Данное взаимодействие будет целесообразным и при переходе на ресурсно-индексный метод, так как по-прежнему сохранится необходимость ручного мониторинга ресурсов, отсутствующих во ФГИС ЦС. Кроме того, нужна система независимого контроля по уровню средней цены.

Недостаточное наполнение ФГИС ЦС и, как следствие, невозможность поддержания актуальности стоимости строительных ресурсов в системе ранее привели к отказу от единомоментного перехода на ресурсный метод, и Правительством Российской Федерации было принято решение о промежуточном варианте – ресурсно-индексном методе.

Правда, мы можем получить регионы, где будут существенные сложности с переходом из-за показателей ФГИС ЦС, и тут нужно для себя обозначить сроки этого

переходного периода и помочь субъектам Российской Федерации адаптироваться к новым условиям. В настоящее время многое зависит от работы региональных органов власти, в том числе и во взаимодействии с поставщиками и производителями по вопросам регистрации во ФГИС ЦС и предоставления информации о цене. Но фактически мы заменяем один ручной труд по мониторингу ресурсов региональным центром на ручной труд поставщика по предоставлению данных о цене продаваемых им ресурсов. В связи с этим предлагается рассмотреть возможность перевода ФГИС ЦС в режим торговой площадки, на которой производители и покупатели могут заключать сделки. Это приведет к экономии затрат строительных компаний (минуются посредники), а государство получит объективную информацию о средней стоимости ресурса в определенном регионе и в определенное время, что позволит перейти на ресурсное ценообразование.

Важным направлением в работе ценообразования в строительстве является открытость в работе. Сегодня представители Минстроя России и Главгосэкспертизы активно принимают участие в различного рода мероприятиях и совещаниях, рассказывают об изменениях, что позитивно сказывается на отрасли. Система ФГИС ЦС в настоящее время консолидирует все отраслевые акты и нормы. При этом продолжают поступать обращения от строительного сообщества и их заказчиков, сохраняется курс на расширение информационной открытости.

В практике составления сметной документации возникают разногласия между заказчиками и подрядчиками по применению тех или иных сметных нормативов, включенных в федеральный реестр, в части состава работ.

В целях минимизации таких разногласий необходимо внести в приказ Минстроя России от 13.01.2020 № 2/пр «Об утверждении Порядка утверждения сметных нормативов и о признании утратившим силу приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 13.04.2017 № 710/пр «Об утверждении Порядка утверждения сметных нормативов» дополнения в части обязательного опубликования на сайте Минстроя России технологических карт и других расчетных материалов, используемых при разработке новых или актуализации существующих сметных нормативов после их утверждения.

Кроме того, для обеспечения достоверности сметной стоимости строительства на экономически обоснованном уровне и прозрачности ценообразования в строительстве предлагаем внести изменения в постановление Правительства РФ от 23.12.2016 № 1452 «О мониторинге цен строительных ресурсов»:

- расчет среднемесячного размера оплаты труда рабочего первого разряда, занятого в строительной отрасли, подлежит размещению во ФГИС ЦС;
- органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации перед отправкой на рассмотрение в ФАУ «Главгосэкспертиза России» расчета среднемесячного размера оплаты труда рабочего первого разряда, занятого в строительной отрасли, проводить

обсуждение расчета оплаты с профессиональным сообществом на предмет соответствия рыночным фактическим заработным платам;

- расчет индексов изменения сметной стоимости строительства подлежит размещению во ФГИС ЦС;
- органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации публиковать информацию о ценах на строительные ресурсы за предыдущий квартал по результатам анализа цен строительных ресурсов на основании данных из различных источников с обосновывающими документами;
- расчет сметных цен на материалы, изделия, конструкции, оборудование и эксплуатацию машин и механизмов по результатам мониторинга цен строительных ресурсов подлежит размещению во ФГИС ЦС.

Важным моментом является необходимость согласованности методических документов и подходов в строительстве, учитывающих сложившиеся рыночные условия. Нормативы стоимости 1 кв. м общей площади жилья по Российской Федерации и показатели средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилья по субъектам Российской Федерации, утверждаемые Минстроем России ежеквартально, ниже фактической стоимости на рынке.

Необходимо внести в приказ Минстроя России от 17.12.2018 № 816/пр «Об утверждении Методики определения норматива стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации и средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации» требование об обязательном размещении на сайте Минстроя России исходных данных для расчета указанных показателей.

Отдельный блок – анализ правоприменительной практики. Разработка новых методик и сметных норм позитивно сказывается на отрасли, но их внедрение во многом зависит от уровня квалификации специалистов в регионах. В этой связи представляется необходимым создание школы заказчиков, где в программе будет выделен блок ценообразования в строительстве. Вопрос же сбора правоприменительной практики следует строить во взаимосвязи с региональными саморегулируемыми организациями в строительстве, которые объединяют в настоящее время более 97 тыс. строительных компаний с информацией обо всех государственных и муниципальных контрактах.

Систему ценообразования в строительстве нельзя рассматривать отдельно от финансовой и бюджетной системы страны. Например, сейчас, когда существенно выросли в стоимости строительные ресурсы, мы видим высокие риски неисполнения государственных и муниципальных контрактов. Минфин России, Минстрой России и ФАС России дали совместное разъяснительное письмо со ссылкой на возможность изменения цены контракта из-за роста стоимости строительных материалов на основании пункта 8 части 1 статьи 95 Федерального закона № 44-ФЗ. Письмо, конечно, является четким сигналом региональным органам власти и их заказчикам,

но полностью не решает проблемы ограниченности бюджетных лимитов и не дает порядка обоснования размера роста стоимости строительных ресурсов. Поэтому систему ценообразования в строительстве необходимо рассматривать в связке с бюджетным законодательством и финансовым контролем надзорных органов.