



Ценообразование в строительной отрасли

НОСТРОЙ
НАЦИОНАЛЬНОЕ
ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ

План мероприятий по совершенствованию ценообразования в строительной отрасли

План мероприятий по совершенствованию ценообразования в строительной отрасли Российской Федерации от 10.12.2020 г. № 11789п-П16



- ✓ Утверждение федеральной сметно-нормативной базы в уровне цен 2021 года в IV квартале 2021 года
- ✓ Переход на ресурсно-индексный метод определения сметной стоимости строительства во II квартале 2022 года

УТВЕРЖДАЮ
Заместитель Председателя
Правительства Российской Федерации
М.Хуснуллин
"10" декабря 2020 г.
№ 11789п-П16

ПЛАН МЕРОПРИЯТИЙ по совершенствованию ценообразования в строительной отрасли Российской Федерации

№ п/п	Наименование мероприятия	Вид документа, подтверждающий исполнение мероприятия	Исполнитель (соисполнитель)	Срок	Ожидаемый результат (обоснование необходимости)
Раздел I. Совершенствование нормативно-правового регулирования					
1.1.	Внесение изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях в части установления административной ответственности за нарушение установленных требований	Федеральный закон	Минстрой России ФАС России Минтранс России	IV квартал 2021 г.	Повышение информационного наполнения федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве (далее - ФГИС ЦС) сведениями о ценах строительных ресурсов (услуг). Установление административной ответственности производителей, импортеров и перевозчиков за не предоставление информации в ФГИС ЦС

20111607.doc

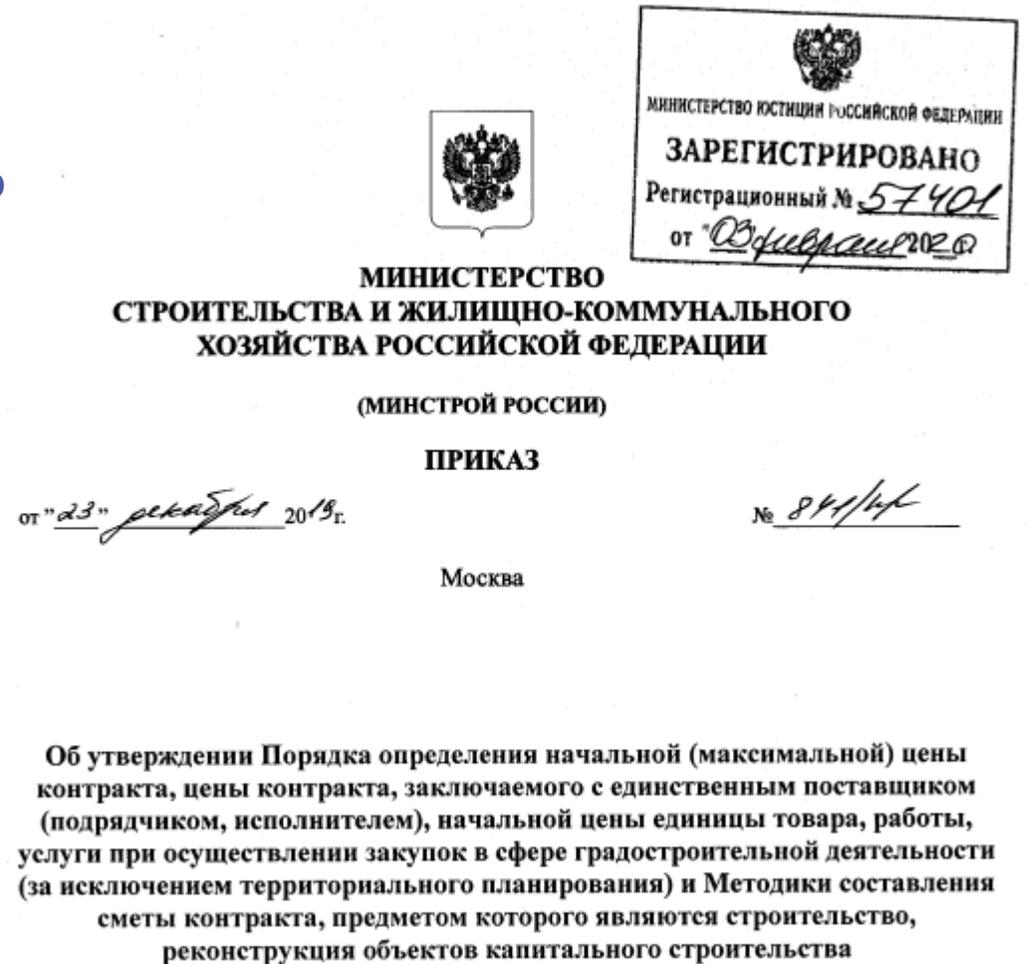
Определение начальной (максимальной) цены контракты. Смета контракта.

Порядок определения начальной (максимальной) цены контракта, составление «сметы контракта»:

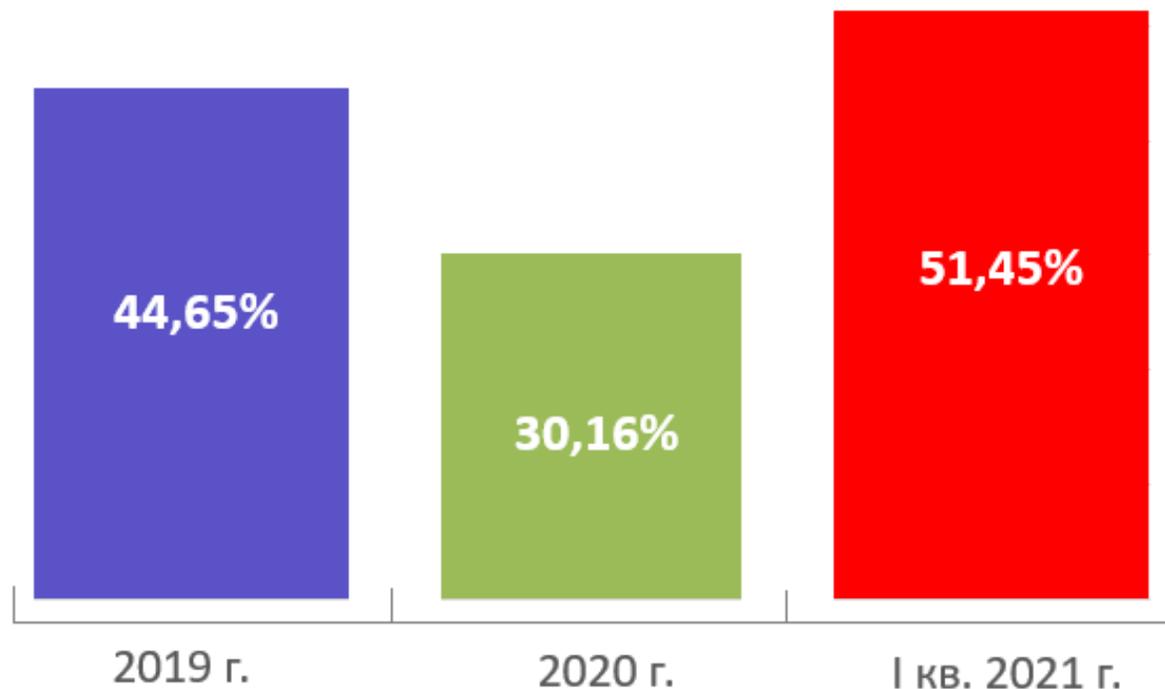
✓ **Приказ Минстроя России от 23.12.2019 г. № 841/пр**

При приемке выполненных работ не осуществляется сопоставление технологии производства фактически выполненных работ, технологиям, принятым при разработке сметных нормативов.

Практика реализации «сметы контракта» в регионах со стороны заказчиков и контролирующих органов практически отсутствует.



Доля процедур в сфере капитального ремонта, в которых нет заявок, %*



*(По данным площадки РТС)

Динамика изменения цен на металлопродукцию



В IV квартале 2020 г. зафиксирован рост цен на металлопрокат строительного сортамента

Причины роста:

- ✓ Изменение мировых цен
- ✓ Повышение курса доллара
- ✓ Повышение цен на сырье

В IV квартале 2020 г. зафиксирован рост цен на металлопродукцию до 100% в зависимости от субъекта РФ и от сортамента, в марте рост цен на металлопрокат возобновился

*По данным информации с сайта <https://www.metalinfo.ru> и от крупнейших производителей и поставщиков

Влияние роста стоимости на металлопрокат на стоимость строительства

Пример влияния роста стоимости металла на конечную стоимость строительства



«Физкультурно-оздоровительный комплекс»
Иркутская обл., Чунский район, р.п.
Чунский, ул. Фрунзе, 9А

Доля стоимости металла – 14% от всей стоимости строительства

Удорожание металла до 50% влечет удорожание проекта на 7%, что превышает сметную прибыль проекта (6%)

Вывод: Резкий рост стоимости на материалы — одна из основных проблем бюджетного строительства, т.к. расчет стоимости строительства имеет большой временной разрыв (от 1 года) от сроков их реализации, и существующая система ценообразования не учитывает рыночные колебания

Опрос среди строительных организаций

Реконструкция
комплекса зданий
Тольяттинского
государственного
университета*



Убыток подрядчика
минус 15,3 млн. руб.

Реконструкция
автомобильной
дороги в Республике
Башкортостан*



Убыток подрядчика
минус 14 млн. руб.

Строительство
мостового перехода
через реку Волхов в
Ленинградской
области*



Убыток подрядчика
минус 151,5 млн. руб.

Строительство двух
общежитий на 900
мест в
Астраханской
области*



Убыток подрядчика
минус 35 млн. руб.

По результатам опроса подрядчиков - получены данные по 78 контрактам:

- цена контрактов – 44,5 млрд. руб.
- нормативная прибыль – 1,2 млрд. руб.
- удорожание по металлу – 2,5 млрд. руб.

Всего 46 контрактов с убытками. Размер убытков – 2,0 млрд.руб. (13% от цены этих контрактов)

*фото использованы для визуализации и могут не совпадать с проектной документацией по объектам

Повышение цен на строительные материалы

Рост цен на металлопрокат и смежную продукцию



Сортовой
металлопрокат
подорожал **до 80%**



Оцинкованный лист
до 100%



Кабельная продукция
на 40%



Щитовое
оборудование
на 40%



Радиаторы
на **10%**

Рост цен на другие строительные материалы



Газобетонные блоки
подорожали **на 30%**



Экструдированный
пенополистирол
на 50%



Фанера
на 50%



Отделочные материалы
на 25%

Решение 1: Обращение к заказчикам с требованием об увеличении стоимости заключенных контрактов

ч. 8 п. 1 ст. 95 Федерального закона от 05.04.2013 г. № 44-ФЗ предусматривает возможность изменения цены строительного контракта в связи с наступлением обстоятельств независящих от сторон и наступление которых стороны не могли предвидеть.

Минстрой России, совместно с Минфином и ФАС России, выпустили разъяснительное письмо о возможности изменения твердых цен строительных контрактов в случае непрогнозируемого и существенного роста стоимости строительных ресурсов.

**Условия, ограничивающие применение этой нормы:
Контракт более 1 года; на сумму 100 млн и более; решение органа власти;
срок контракта не должен меняться → не попадает 91% контрактов**

Из ЕИС с 01.07.2020	Кол-во контрактов	%	Сумма контрактов, руб.	%
Менее 100 млн. и до 1 года	141 983	91	548 528 027 007	20
Все контракты СМР	156 094	100	2 734 086 274 947	100

Необходимо принять постановление Правительства о внесении изменения в постановление Правительства от 19.12.2013 № 1186 с целью снижения предельного размера цены контракта до 15 млн. руб.

Законопроект № 1202751-7 внесен в Государственную Думу

О внесении изменения в статью 95 Федерального закона «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»

Проект
Вносится Правительством
Российской Федерации

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

«О внесении изменения в Федеральный закон «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»

Статья 1

Часть 1 статьи 95 Федерального закона от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, № 14, ст. 1652; № 52 (часть I), ст. 6961; 2019, № 18, ст. 2195) дополнить пунктом 11 следующего содержания:

«11) если в период исполнения контракта, предметом которого является выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства, проведению работ по сохранению объектов культурного наследия, произошло увеличение стоимости на 15 или более процентов одной и (или) более позиций ценообразующих строительных ресурсов или стоимости строительного ресурса из однородной группы в соответствии с классификатором строительных ресурсов, сформированном в соответствии с актом федерального органа исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, на основании мониторинга, который осуществляется в соответствии с порядком, установленным Правительством Российской Федерации.

Предусмотренное настоящим пунктом изменение осуществляется при наличии в письменной форме обоснования такого изменения на основании решения Правительства Российской Федерации, высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, местной администрации при осуществлении закупки для федеральных нужд, нужд субъекта Российской Федерации, муниципальных нужд соответственно. При

этом в срок исполнения контракта не включается срок получения в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности положительного заключения экспертизы проектной документации в случае необходимости внесения в нее изменений, а также срок получения такого решения. Порядок обоснования изменения существенных условий контракта, предметом которого является выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства, проведению работ по сохранению объектов культурного наследия в случае существенного изменения стоимости строительных ресурсов устанавливается Правительством Российской Федерации».

Статья 2

1) Настоящий федеральный закон распространяет свое действие на государственные или муниципальные контракты, начальная (максимальная) цена которых в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд сформирована на основе сметной документации, разработанной в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, включая государственные или муниципальные контракты, которые были заключены до дня вступления в силу настоящего федерального закона.

2) Настоящий федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Президент
Российской Федерации

В. Путин

Решение 3: Проект изменений в 615 постановление Правительства

Проект о внесении изменений в постановление Правительства от 01.07.2016 г. № 615

- ✓ Поддержано Комиссией по вопросам ценообразования в строительстве и технологическому и ценовому аудиту Общественного совета при Минстрое России
- ✓ Создана рабочая группа
- ✓ Разработан проект о внесении изменений в 615 постановление Правительства

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от «__» _____ г. № ____

МОСКВА

О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 01 июля 2016 г. № 615

Правительство Российской Федерации п о с т а н о в л я е т:

1. Утвердить прилагаемые изменения, которые вносятся в постановление Правительства Российской Федерации от 01 июля 2016 г. № 615 "О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах" (вместе с "Положением о привлечении специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме") (Собрание законодательства РФ, 11.07.2016, № 28, ст. 4740).

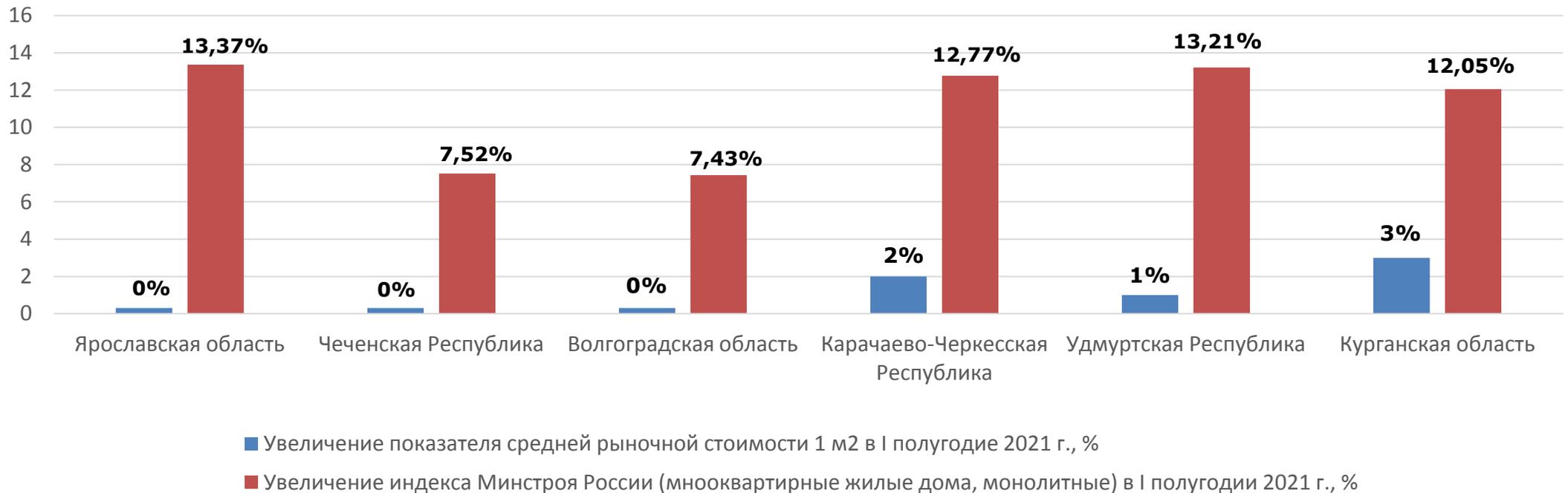
2. Настоящее постановление вступает в силу с 1 января 2022 года.

Председатель Правительства
Российской Федерации

М. Мишустин

Решение 4: Пересмотреть стоимость квадратного метра, устанавливаемого для субсидирования и переселения граждан

Сравнение прироста показателя средней рыночной стоимости 1 м2 общей площади жилого помещения с приростом индексов Минстроя России

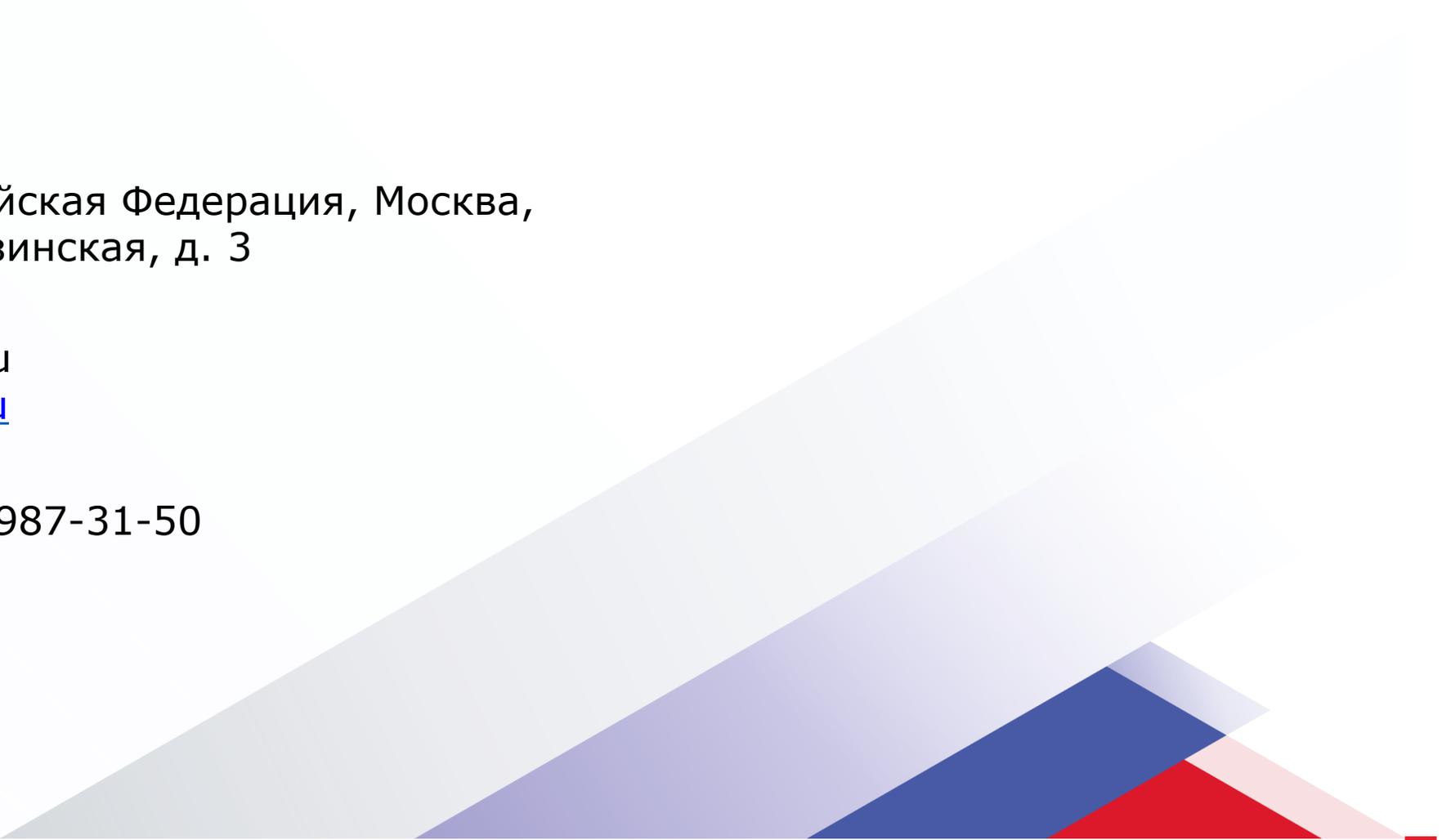


Необходимо пересмотреть показатель средней рыночной стоимости 1 м2 общей площади жилого помещения в сторону увеличения

 123242, Российская Федерация, Москва,
ул. Малая Грузинская, д. 3

 info@nostroy.ru
www.nostroy.ru

 тел.: +7(495) 987-31-50



НОСТРОЙ
НАЦИОНАЛЬНОЕ
ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ