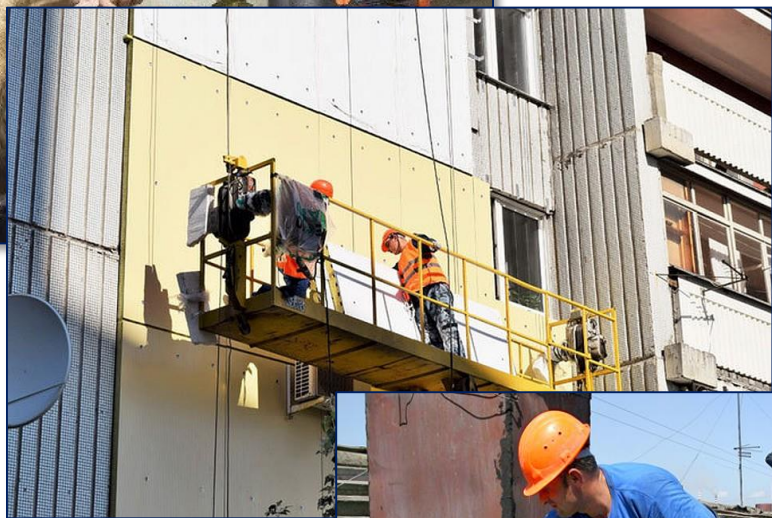




Ценообразование в капитальном ремонте общего имущества МКД

НОСТРОЙ
НАЦИОНАЛЬНОЕ
ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ

Влияние роста цен строительных материалов на конечную стоимость работ на капитальный ремонт МКД



Наименование ФО	Рост индексов за 6 мес. 2022			Стоимость работ по капитальному ремонту стропильной крыши с покрытием профилированным листом (кирпичный жилой дом)	Недофинанси- рование
	З/П	МАТ	МАШ		
СФО	6,7%	10,6%	11,0%	2,5 млн. рублей	18,5%
ДФО	3,5%	9,4%	10,0%	3,6 млн рублей	18,4%
ЮФО	7,2%	18,1%	19,1%	2,3 млн. рублей	28,5%

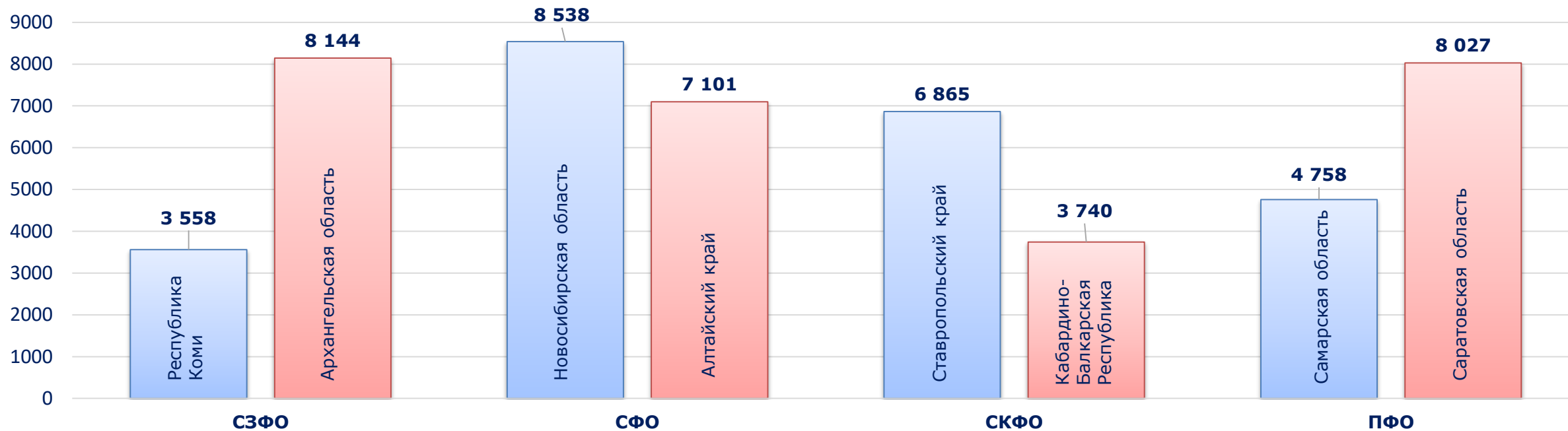
**Недофинансирование
по Белгородской области – 28,5%**
(отсутствует региональный Центр ценообразования)

**48% не состоявшихся торгов по РФ
за 5 месяцев 2022 года***

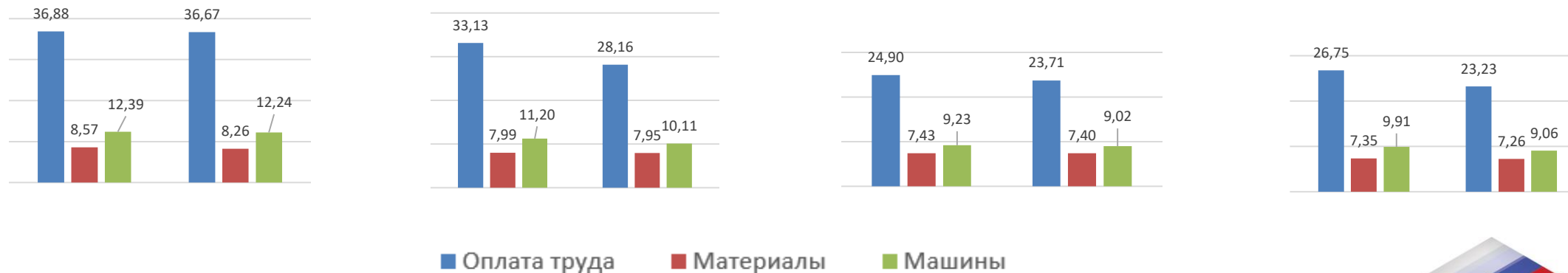
* РТС тендер

Предельная стоимость услуг по капитальному ремонту общего имущества в МКД

Сравнение показателей **предельной стоимости** по ремонту крыши МКД по регионам, рублей/м2

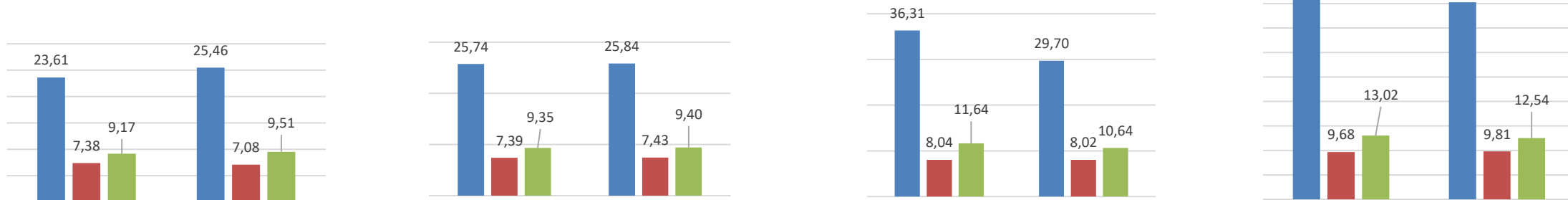
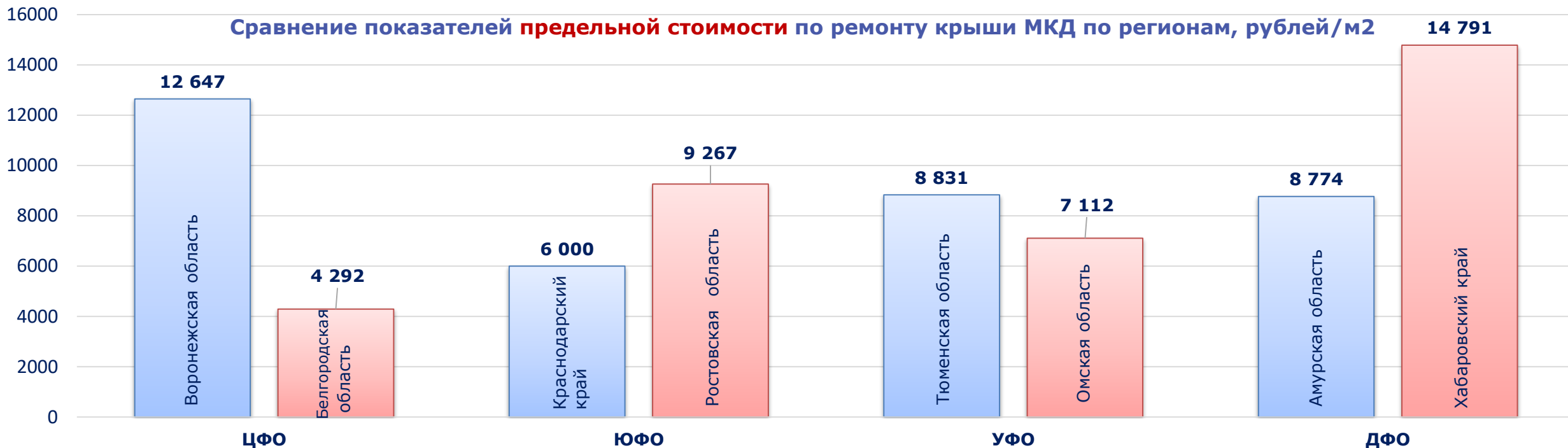


Сравнение **индексов** 2 кв. 2022 года



Предельная стоимость услуг по капитальному ремонту общего имущества в МКД

Сравнение показателей **предельной стоимости** по ремонту крыши МКД по регионам, рублей/м2



Сравнение **индексов** 2 кв. 2022 года

■ Оплата труда ■ Материалы ■ Машины

Изменение цены договора по капитальному ремонту МКД в связи с ростом цен на строительные ресурсы



ПП РФ № 1667 от 21.12.2021 г.:

- ✓ Увеличение цены договора **до 30%**
- ✓ Заключенные до **01.01.2023 года**
- ✓ Обязательства на дату заключения соглашения об изменении стоимости **не исполнены**
- ✓ Объемы работ, конструктивные, организационно-технологические и другие решения **не изменяются**

~~ПРОЕКТ изменений в приказ 841/пр
от 23.12.2019 г.:~~

- ~~- включена методология
изменения цены договора
на кап. ремонт МКД~~

- Требуется региональная методика

Сметные нормативы обязательны при определении сметной стоимости (**Градостроительный кодекс** Российской Федерации, статья 8.3, часть 1 Ценообразование и сметное нормирование в области градостроительной деятельности)

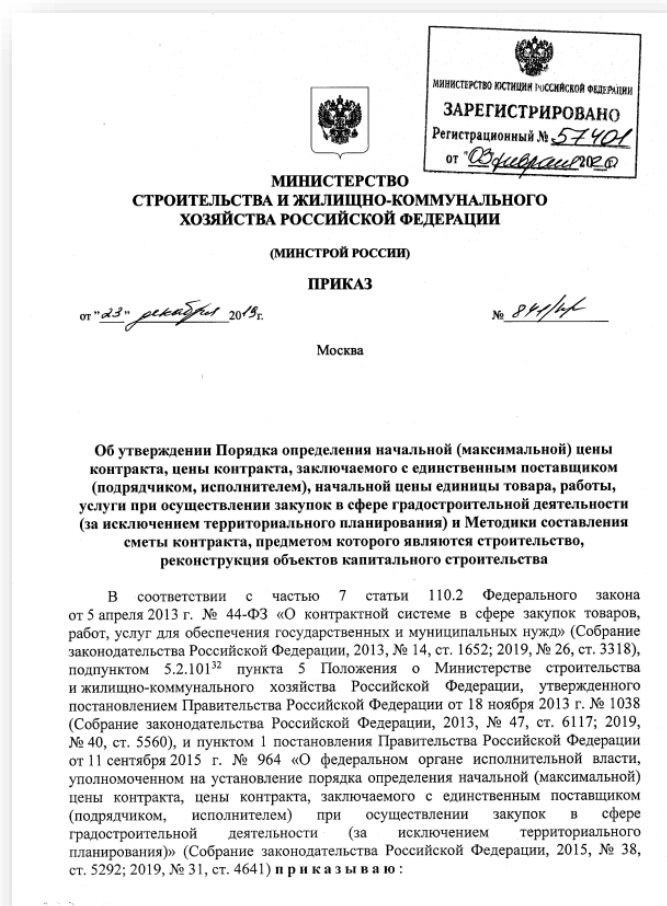
Сметная стоимость ... капитального ремонта многоквартирного дома (общего имущества в МКД) ... определяется с обязательным применением сметных нормативов, сведения о которых включены в ФРСН, и сметных цен строительных ресурсов.



ПРИКАЗ от 23 декабря 2019 г. N 841/пр

«Об утверждении Порядка **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 Методики **составления сметы контракта**, предметом которого являются строительство, реконструкция объектов капитального строительства»

Является сметным нормативом – включена в федеральный реестр сметных нормативов (ФРСН)



«СМЕТА КОНТРАКТА» в строительстве

Проектно-сметная документация

СОПАСОВАНО: _____ УТВЕРЖДАЮ: _____

_____ 2020г. _____ 2020г.

(наименование стройки)

ЛОКАЛЬНЫЙ РЕСУРСНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ №
(локальная смета)

на устройство кровли
(наименование работ и затрат, наименование объекта)

Основание:
Сметная стоимость строительных работ _____ 1000,000 тыс. руб.
Средства на оплату труда _____ 435,400 тыс. руб.
Сметная трудоемкость _____ 3784,10 чел. час
Составлен(а) в текущих (прогнозных) ценах по состоянию на _____

№ п/п	Обоснование	Наименование	Ед. изм.	Кол.		Сметная стоимость в текущих (прогнозных) ценах, руб.						Т/з осн. работ	Т/з мех.
				на кв.	всего	на кв.	общая	В том числе			на кв.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1		Устройство кровли											
1	ГЭСН12.01-015-03	Устройство пароизоляции: прокладочной в один слой СРП-1 12.1 без припусков работ на высоте более 15 м, на каждой последующий слой высотой (высоты) СРП=1,001, 73=1,000	100 м2 изолируем ой пленкой	6,2896	1964,42	12346,39	5537,21	1291,44	179,72	5526,74	48,53	0,02	

укрупнение

Ведомость объемов работ

Ведомость объемов конструктивных решений (элементов) и комплексов (видов) работ
(наименование объекта)

№ п/п	Номера сметных расчетов, смет и позиций в сметах	Наименование конструктивных решений (элементов), комплексов (видов) работ	Единица измерения	Количество (объем работ)
1	2	3	4	5

Приложение

Контракт

Приложение

Проект сметы контракта

Проект сметы контракта
(наименование объекта)

№ п/п	Наименование конструктивных решений (элементов), комплексов (видов) работ	Единица измерения	Количество (объем работ)	Цена, тыс. руб.	
				всего	на единицу измерения (гр.5:гр.4)
1	2	3	4	5	6
	Итого:				
	Начальная (максимальная) цена контракта без НДС				
	НДС				
	Начальная (максимальная) цена контракта с НДС				

Смета контракта

Смета контракта
(наименование объекта)

№ п/п	Наименование конструктивных решений (элементов), комплексов (видов) работ	Единица измерения	Количество (объем работ)	Цена, руб.	
				На единицу измерения	Всего
1	2	3	4	5	6
1	Среды слоя	100 м2	0,96	14 578,41	13 995,27
2	Полстизоловые и выравнивающие слои	100 м3 материалы основания (в штучном теле)	0,05	1 812 668,8	90 633,44
3	Новое покрытие	1000 м2 покрытие	0,1	1 141 798,3	114 179,83
	Твердая цена контракта без НДС				218 808,54
	НДС			20	43 761,71
	Твердая цена контракта с НДС				262 570,25

Без указания сметных нормативов

Совершенствование ценообразования в строительной отрасли РФ

Январь 2023 года – переход на ресурсно-индексный метод определения сметной стоимости строительства

**ПП РФ №1452 в ред. ПП РФ №666 от 15.04.2022
(с III квартала 2022 года на I квартал 2023 года)**

Заместитель Председателя
Правительства Российской Федерации



"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

Переходный период

В первую очередь те субъекты РФ, которые **предоставили обращение** о необходимости перехода на ресурсно-индексный метод **с приложением** в полном объеме комплекта **обосновывающих материалов** для расчета и публикации индексов к группам однородных ресурсов, а также подтвердили готовность представления таких материалов на ежеквартальной основе,

но не позднее III квартала 2023 года

Сроки включения в ФГИС ЦС:

- начиная с IV квартала 2022 г., ежеквартально, не позднее 25-го числа второго месяца квартала, следующего за отчетным - **сметные цены на строительные ресурсы**
- начиная с I квартала 2023 г. - информация об индексах изменения сметной стоимости строительства **по группам однородных строительных ресурсов**

Задача введения данного метода:

максимально приблизить стоимость работ по объектам капитального строительства к рыночной стоимости.

Переход на ресурсно-индексный метод

Модель расчета сметной стоимости строительства базируется на

• Применении **прямых цен** из ФГИС ЦС или цен в уровне 2022 г.



• **индексы изменения сметной стоимости строительства по группам однородных ресурсов**

Разработана База технологических групп

Технологическая группа (ТГ) - исчерпывающая номенклатура материальных ресурсов, применяемых в конкретной сметной норме (технологии)

1. Технологические группы для строительных и ремонтно-строительных норм ФСНБ-2022

2. Технологические группы по техническим частям сборников ФСНБ-2022, в том числе по нормам на монтаж оборудования



Значительное повышение точности и достоверности определения сметной стоимости



Исключение неточностей в расчетах, связанных с применением укрупненных индексов по видам объектов капитального строительства



Сокращение количества срывов конкурсных процедур



Возможность для органов исполнительной власти субъектов РФ **объективно влиять на ценовую политику** в строительной отрасли




Исключение диспропорции рентабельности подрядных организаций, выполняющих разные виды работ (в т.ч. субподрядных)




Упрощение формирования сметы контракта на основании проектной сметы



Постепенный переход на ресурсную модель определения сметной стоимости строительства

 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