

**Ценообразование и сметное нормирование в отрасли.  
Актуальные практические вопросы и перспективы дальнейшего развития**

# Определение стоимости строительства объектов в переходный период

## ДЕЙСТВУЮЩАЯ СИСТЕМА

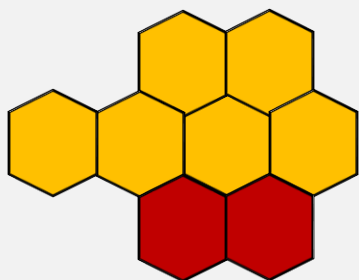
Зарплата



Эксплуатация машин и механизмов

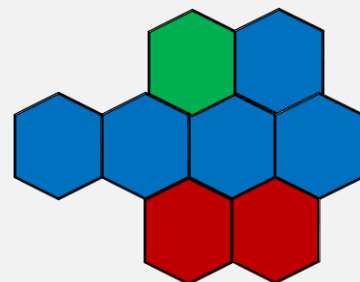
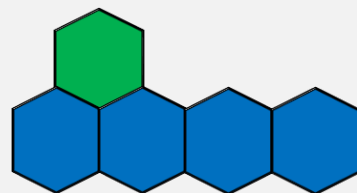
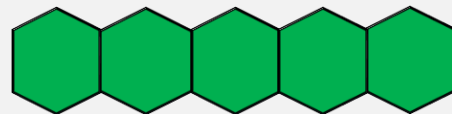


Материалы, изделия, конструкции



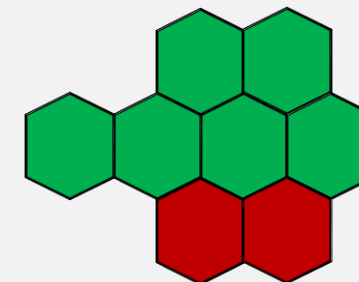
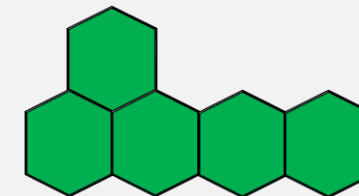
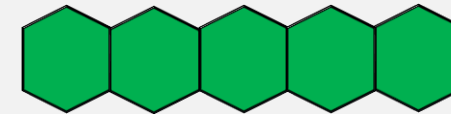
до 01.01.2021 переходный период с сохранением существующего порядка определения сметной стоимости базисно-индексным методом с пилотной апробацией ресурсно-индексного метода не менее чем в 3 регионах РФ

## РЕСУРСНО-ИНДЕКСНАЯ МОДЕЛЬ



с 01.01.2021 по 01.01.2022 определение сметной стоимости строительства ресурсно-индексным методом с использованием индексов пересчета в текущий уровень цен по отдельным ресурсам

## РЕСУРСНАЯ МОДЕЛЬ



с 01.01.2022 по результатам сбора сведений о цене строительных ресурсов непосредственно от производителей осуществить окончательный переход на ресурсную модель



– ИНДЕКС  
к базовой цене действующего сборника



– ФГИС ЦС по данным  
непосредственных производителей



– Собрано из дополнительных  
источников мониторинга



– Конъюнктурный анализ производителя\*

\* - оборудование индивидуального изготовления по заказным спецификациям



### Федеральный закон от 27.06.2019 № 151-ФЗ

- Внесены изменения в Федеральный закон от 26.07.2017 № 191-ФЗ, в части установления возможности включения в федеральный реестр сметных нормативов информации о федеральных единичных расценках с целью применения при проектировании («Разморозка» федеральных единичных расценок)
- Внесены изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», предусматривающих исполнение контрактов и договоров на строительство объектов капитального строительства без применения сметных нормативов и сметных цен строительных ресурсов, если иное не предусмотрено таким контрактом или таким договором
- Законодательно в Градостроительном кодексе Российской Федерации установлено понятие информационной модели объекта капитального строительства как совокупность взаимосвязанных сведений, документов и материалов об объекте капитального строительства, формируемых в электронном виде на этапах выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, эксплуатации и (или) сноса объекта капитального строительства



### Постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2019 № 604

В целях совершенствования порядка мониторинга цен строительных ресурсов, в том числе при использовании базисно-индексного метода определения сметной стоимости строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов, и перехода на ресурсный метод ценообразования в строительной отрасли постановлением уточнены Правила мониторинга:

- ❑ изменен подход по определению величины среднемесячной оплаты труда рабочего первого разряда: на основании прожиточного минимума для трудоспособного населения в соответствующем субъекте Российской Федерации, с учетом положений Федерального отраслевого соглашения по строительству и промышленности строительных материалов и с учетом всех дополнительных выплат по каждому субъекту, вместо определения заработной платы по данным Росстата
- ❑ расширены источники информации о стоимости строительных ресурсов и предусмотрена возможность участия в мониторинге ФОИВ, субъектов РФ, госкорпораций и компаний с государственным участием с верификацией таких данных Главгосэкспертизой России
- ❑ расширен перечень видов информации о цене строительных ресурсов, включая предложения поставщиков строительных ресурсов
- ❑ установлен порядок расширения номенклатуры, расчета и опубликования новых и актуализации существующих индексов изменения сметной стоимости строительства, применяемых до перехода на ресурсную модель

План мероприятий по совершенствованию ценообразования в строительной отрасли РФ  
(утвержден Правительством РФ 22.10.2019 №9580п-П9)

Разработка и утверждение:

- Порядка определения начальной (максимальной) цены контракта
- Методики составления сметы контракта, графика оплаты выполненных по контракту работ, графика выполнения строительного-монтажных работ
- Методических документов по ценообразованию в строительстве

Расчет оплаты труда рабочего первого разряда, занятого в строительной отрасли, по всем субъектам Российской Федерации и Госкомпаниям, предоставивших соответствующие расчеты

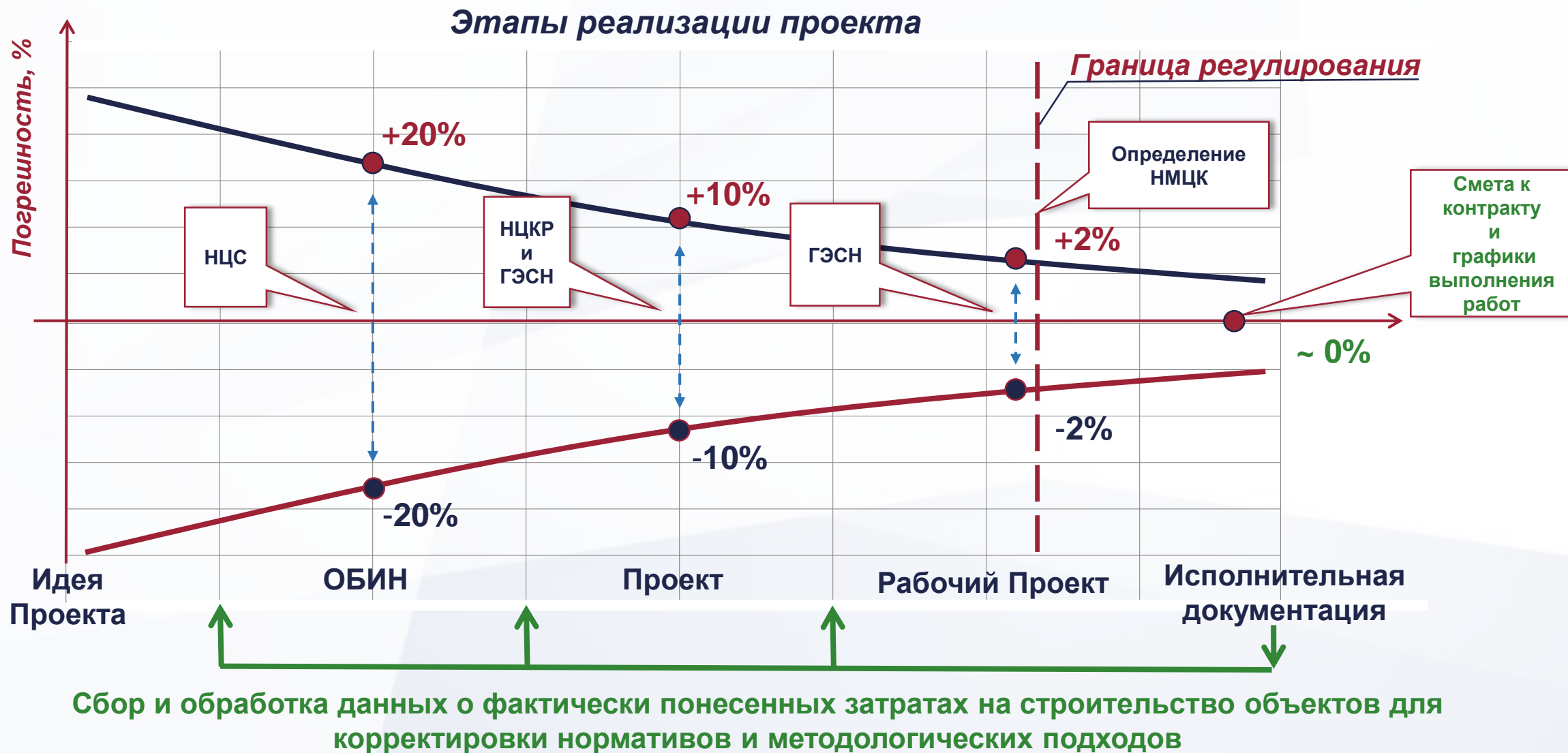
Введение в действие обновленной федеральной сметно-нормативной базы (ФСНБ-2020), включающей в себя более 80% актуализированных норм, и новые нормы на современные технологии. Формирование федеральных единичных расценок по актуализированным и новым нормам

Расширение номенклатуры индексов изменения сметной стоимости по объектам дорожного строительства, объектам строительства магистрального трубопроводного транспорта, объектам использования атомной энергии

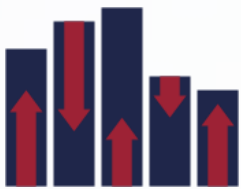
Совершенствование и развитие ФГИС ЦС

Дополнение и актуализация Классификатора строительных ресурсов

Перерасчет индексов изменения сметной стоимости по видам объектов строительства по 85 субъектам Российской Федерации



## Управление стоимостью строительства на разных стадиях реализации проекта



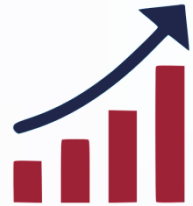
### Выделение различных уровней детализации и проработки проекта

Предполагаемая степень точности определения сметной стоимости на разных стадиях:

Экономическое обоснование инвестиций (НЦС) – точность +/- 20%

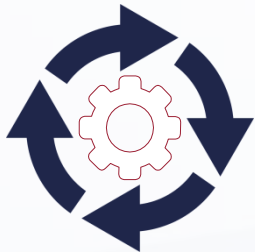
Стадия проектирования (НЦКР) - +/- 10%

Стадия рабочей документации (ГЭСН/ФЕР) - +/- 2%



### Создание четких и понятных механизмов формирования стоимости

Обеспечение возможности расчета сметной стоимости строительства на основе норматива цены конструктивного решения (НЦКР) с внедрением информационного моделирования на всех этапах жизненного цикла объектов капитального строительства



### Выработка алгоритмов государственного регулирования стоимостного инжиниринга на всех этапах жизненного цикла в целях сбора и обработки данных:

- о фактически понесенных затратах на строительство объектов
- затратах связанных с текущими, планово-предупредительными и капитальными ремонтами
- затратах на обслуживание технологического оснащения объектов
- прочие расходы связанные с эксплуатацией

Переход к созданию инструментов поддержки процесса принятия эффективных проектных решений с учетом жизненного цикла объекта

**Статистическая обработка и анализ сведений** с применением технологий нейронных сетей, искусственного интеллекта и специализированных механизмов обработки больших данных (BIG-DATA)

Планирование размещения новых предприятий с учетом потребностей в соответствующем регионе

Планирование рациональных транспортных маршрутов



Оперирование объективными данными для актуализации нормативных и методических документов

Проведение оценки эффективности принимаемых проектных решений строительства объекта учитывая затраты по его дальнейшей эксплуатации

Определение размера затрат с высокой точностью на протяжении всего жизненного цикла объекта капитального строительства



# Стратегические цели в области ценообразования в строительстве

Показатель	2020	2022	2025	2030
Мониторинг цен строительных ресурсов	Обеспечена возможность определения цен ценообразующих ресурсов для расчета укрупненных индексов по видам объектов строительства в разрезе субъектов РФ и отраслей	Обеспечена возможность определения цен ресурсов в разрезе субъектов РФ и отраслей для формирования сметной стоимости с применением ресурсной модели	Обеспечена возможность определения цен строительных ресурсов в разрезе субъектов РФ и отраслей по результатам автоматизированного сбора информации от производителей и торговых домов	Обеспечена возможность оперативного прогнозирования потребности и стоимости строительных ресурсов в разрезе субъектов РФ и отраслей
Переход на ресурсную модель	Повышение достоверности определения сметной стоимости строительства базисно-индексным методом	Переход на ресурсный метод определения сметной стоимости строительства с учетом данных о стоимости строительных ресурсов, размещаемых во ФГИС ЦС	Расчет сметной стоимости строительства на основе НЦКР с внедрением информационного моделирования	Создание инструментов поддержки процесса принятия эффективных проектных решений с учетом жизненного цикла объекта
Сокращение трудоемкости определения стоимости строительства на разных стадиях инвестиционного процесса	-	-	«ОБИН» - 50% «П» - 50% «Р» - 30%	«ОБИН» - 80% «П» - 70% «Р» - 50%
Создание системы управления стоимостью строительства	-	-	Создание инструментов для определения стоимости строительства на разных стадиях с заданной точностью: «ОБИН» (НЦС) - 20% «П» (НЦКР) – 10% «Р» (ГЭСН) -2%	Создание системы управления точностью определения стоимости строительства на основании большого массива данных об ОКС



Для ОАО «РЖД» в настоящее время публикуются индексы изменения сметной стоимости строительства к базе ОСНБЖ-2001 (Индексы) по следующим видам объектов:

- «Железные дороги»;
- «Электрификация железных дорог»;
- «Мост железнодорожный»;
- «Сигнализация, централизация, блокировка и связь»;
- «Производственные здания»;
- «Пусконаладочные работы», по 78 субъектам Российской Федерации.

2019 год

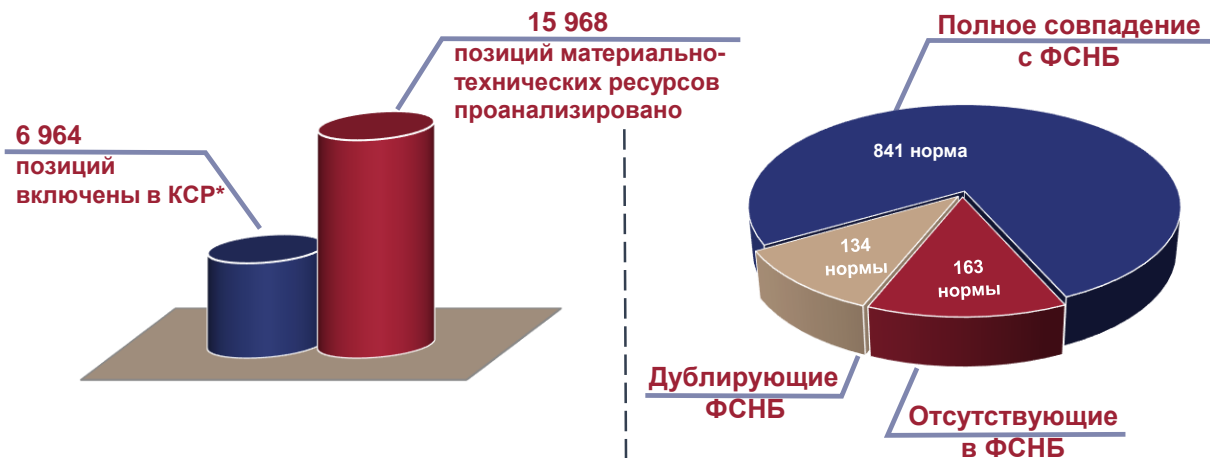
Проведены работы по мониторингу цен строительных ресурсов для расчёт Индекса по объекту строительства «Мост железнодорожный» на территории Сахалинской области расчетным методом.

2020 год

Минстроем России (приказ от 30.08.2019 № 499/пр) утвержден перечень специализированных ценообразующих строительных ресурсов (далее – ПСЦСР)



Планируется проведение работ по мониторингу цен строительных ресурсов в соответствии с номенклатурой ПСЦСР и выполнение пересчета Индексов по 78 субъекта Российской Федерации



6 964 - позиций включены в классификатор строительных ресурсов приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29.09.2017 года № 1400/пр «О внесении изменений в классификатор строительных ресурсов, сформированный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 02 марта 2017 года № 597/пр»

134 – нормы переработаны, одобрены и рекомендованы к утверждению Научно-экспертным советом по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве при Минстрое России

163 – нормы отсутствующие в составе ФСНБ внесены в План утверждения, (актуализации, пересмотра) сметных нормативов на 2019 год (приказ Минстроя России от 06.05.2019 № 256/пр)

## План утверждения, (актуализации, пересмотра) сметных нормативов на 2019 год (приказ Минстроя России от 06.05.2019 № 256/пр)

В состав Плана утверждения, (актуализации, пересмотра) сметных нормативов на 2019 год внесено:

- 500 - сметных норм за внебюджетные средства, из них:
- 498 - новые сметные нормы;
- 2 - актуализация сметных норм;
- 344 - сметные нормы из Плана утверждения, (актуализации, пересмотра) сметных нормативов 2018 года.