

doi:10.18720/SPBPU/2/id19-53

*Зверева Е. В., Наркевская Т. В., Шайкина Л. К.*

**НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ В ОПРЕДЕЛЕНИИ  
ДОСТОВЕРНОСТИ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА  
И ВОЗНИКНОВЕНИЕ РИСКОВ В УСЛОВИЯХ  
НЕСОВЕРШЕНСТВА ДЕЙСТВУЮЩЕЙ НОРМАТИВНО-  
МЕТОДИЧЕСКОЙ БАЗЫ В СИСТЕМЕ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ  
И СМЕТНОГО НОРМИРОВАНИЯ**

*Петербургский государственный университет путей сообщения  
императора Александра I, Санкт-Петербург, Россия*

*Дальневосточный государственный университет  
путей сообщения, Хабаровск, Россия*

**Аннотация.** Рассмотрены существующие проблемы в определении достоверности стоимости строительства. Выявлены ис-

точники возникновения рисков по причине несовершенства ценообразования в строительстве. Уточнены факторы, сдерживающие реформирование системы ценообразования и сметного нормирования в строительстве. Определены направления совершенствования сметной нормативно-методической базы в строительстве.

Ключевые слова: строительство, инвестиционно-строительная деятельность, ценообразование, сметно-нормативная база, риски, классификатор строительных ресурсов, базисно-индексный метод, ресурсный метод.

*Zvereva E. V., Narkevskaya T. V., Shaykina L. K.*

**SOME PROBLEMS IN DETERMINING THE RELIABILITY  
OF THE COST OF CONSTRUCTION AND EMERGENCE OF  
RISKS IN CONDITIONS OF IMPERFECTION  
OF THE OPERATIONAL REGULATORY AND  
METHODOLOGICAL FRAMEWORK  
IN THE SYSTEM OF PRICE FORMATION  
AND ESTIMATED NORMALIZATION**

*Petersburg State Transport University Emperor Alexander I,  
St. Petersburg, Russia,*

*Far Eastern State University of Communications, Khabarovsk, Russia*

**Abstract.** This article discusses the existing problems in determining the reliability of construction costs. It identifies the occurrence of risks caused by the imperfection and inconsistency of the current regulatory and methodological framework. The article clarifies the factors constraining the reform of the pricing system and estimated rationing in construction and determines the directions for improving the estimated regulatory and methodological base in construction.

**Keywords:** construction, investment and construction activity, pricing, estimated regulatory framework, risks, construction resource classifier, base index method, resource method.

Процесс ценообразования в строительстве имеет определенные особенности, связанные с тем, что в формировании рыночной стоимости строительства взаимодействуют одновременно основные участники инвестиционно-строительной деятельности, такие как, проектировщик, заказчик и подрядчик. Специфика строительной отрасли обусловлена и тем обстоятельством, что здесь имеет место функционирование рыночной системы ценообразования и сметного нормирования, определяющей свободные (договорные) цены на строительную продукцию на всех этапах инвестиционного проекта. Данная рыночная стоимость продукции формируется как для возводимых объектов, так и для строительно-монтажных работ.

Экономическая ситуация в настоящее время объясняется тем, что риски связанные, непосредственно со строительством и реализацией объекта, несет подрядчик. Возникновение рисков обусловлено несовершенством и противоречивостью действующей системы ценообразования и сметного нормирования в строительстве. Во-первых, с меняющейся конъюнктурой рынка происходит изменение текущих цен на ресурсы порой несколько раз год, во-вторых, имеют место фиксированные цены контрактов, которые по закону не подлежат изменению.

Начальную (максимальную) цену контракта и локальную смету, прилагаемую к конкурсной документации, разрабатывает и утверждает уполномоченный орган (заказчик). Участники размещения заказов не участвуют в формировании начальной (максимальной) цены контракта и составления локальной сметы. Цена контракта является твердой и не может меняться в ходе его исполнения. Федеральный закон № 44-ФЗ устанавливает исчерпывающий перечень условий, когда цена контракта может быть изменена [2]. В связи с этим, в существующих условиях, подрядчику достаточно сложно создать качественный продукт и сохранить эффективные параметры экономики предприятия.

В связи с данными обстоятельствами, возникновение рисков в инвестиционно-строительной деятельности обусловлено следующими объективными предпосылками: участники инвести-

ционно-строительной деятельности имеют различные интересы, что требует разработки соответствующих технологий их согласования; ограниченность ресурсов инвестиционно-строительной деятельности должна обеспечивать экономию всех видов затрат с точки зрения экономической эффективности; финансовые вложения всегда должны обеспечивать перспективное преимущество с учетом изменяющегося спроса; несовершенство и противоречивость действующей системы ценообразования и сметного нормирования.

Ценообразование в строительстве регламентируется системой норм, расценок, нормативных и методических документов. В системе ценообразования и сметного нормирования используется база 2001 года, которая в настоящее время находится в процессе реформирования. Действующая сметно-нормативная база, используемая практически два десятилетия, представляет собой набор устаревших нормативно-правовых актов и создавалась на основе сметных норм и нормативов, связанных с другими ресурсами, другой техникой, технологиями и др., поэтому в настоящее время данные показатели потеряли актуальность. Запутанная нормативная база давала возможность завышать стоимость строительства уже на этапе проектирования и не отражает в полной мере достоверную стоимость строительства.

Осуществление проверки достоверности сметной стоимости объектов капитального строительства ориентируется, главным образом, на положения п. 18 Постановления Правительства РФ от 18.05.2009 № 427 (редакция от 13.12.2017): «Предметом проверки сметной стоимости является изучение и оценка расчетов, содержащихся в сметной документации, в целях установления их соответствия сметным нормативам, включенным в федеральный реестр сметных нормативов, физическим объемам работ, конструктивным, организационно-технологическим и другим решениям, предусмотренным проектной документацией».

При осуществлении анализа и контроля достоверности сметной стоимости строительства, проверяется, например, стоимость заявленных работ, услуг и приобретенных материалов; целесоо-

бразность дополнительной закупки материалов и проведения дополнительных работ (по настоянию заказчика); проверка количества рабочей силы и единиц используемой техники, заявленной по документам; проверка применения коэффициентов, используемых для определения текущей стоимости строительства объектов; контроль количества выполненных работ (и использованных материалов) тем, которые заявлены по смете, а также проверка стоимости, которая указывается для завершения строительства объекта и др.

В современных условиях использование нормативно-методической базы в определении стоимости строительной продукции имеет определенные недостатки, выражающиеся в:

- ограниченности применения индивидуальных норм (сметная прибыль, сметные нормы и расценки);
- несоответствии нормативов расхода и стоимости всех видов ресурсов, применяемых при использовании новых технологий производства работ;
- необходимости перехода от базисно-индексного метода к ресурсному, отражающему достоверную стоимость строительства;
- переработке Методических рекомендаций по расчету индексов цен;
- несоответствии стоимости рабочей силы, определяющей необходимость корректировки нормативов накладных расходов и сметной прибыли [1].

Для устранения данных недостатков в 2015 г. Федеральный центр по ценообразованию в строительстве и Минстрой РФ разработали концепцию «реформы 400 дней», основной задачей которой стала разработка новой правовой, технологической, методической и информационной платформы для системы ценообразования с целью повышения достоверности расчета стоимости строительства. Данная «реформа 400 дней» не первая реформа в сфере ценообразования в строительстве, изменения в этой сфере происходили постоянно.

Законопроект, содержащий поправки в Градостроительный кодекс РФ, предполагает переход от старого метода определения

цены, базисно-индексного к ресурсному, а также создание Федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС), которая будет содержать федеральный реестр сметных нормативов и всю информацию об основных ресурсах и их стоимости [6].

ФГИС ЦС – ресурс для централизованного сбора, хранения и использования данных всеми участниками отрасли (использование будет обязательным для застройщиков, осуществляющих проекты с использованием бюджетных денег, а также для госкорпораций и компаний с государственным участием более 50 %). База сметных нормативов будет открытой, любой участник строительного рынка сможет получить из базы информацию о стоимости услуг машин и механизмов, строительных материалов и труда.

За прошедшие три года Минстроем актуализированы более 300 Сводов правил, порядка 50 тысяч норм. Сборники размещены в федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС), которые соответствуют оптимальным технологическим и организационным схемам производства работ, набору машин и механизмов, материальных ресурсов.

В текущем году Минстроем России планировалось разработка около 60 Сводов правил (СП) и изменений к уже действующим документам, 850 сметных нормативов и порядка 500 нормативов планируется подготовить в 2019 году [5].

Приказом Минстроя России №509/пр «О внесении изменений в классификатор строительных ресурсов» от 08. 08. 2018 внесены изменения в Классификатор строительных ресурсов. В целях исполнения поручений Минстроя России и реализации Плана мероприятий по взаимодействию Минстроя России, ФАУ «ФЦЦС», а также в рамках реформирования системы ценообразования и сметного нормирования в строительной отрасли Главгосэкспертизой России проведена работа по актуализации классификатора строительных ресурсов (далее именуем КСР) в части приведения в соответствие действующей нормативно-технической документации и удаления брендовых наименований (товарных знаков) с

позиций, присутствующих в ресурсных частях государственных элементных норм на строительные и специальные строительные работы. Таким образом, приказ вносит изменения в 3505 позиций, в том числе: 3432 материала, изделий и конструкций; 73 – машин и механизмов. Кроме того, из КРС исключено 88 позиций, в том числе 87 – материалы, изделия и конструкции; 1 – машины и механизмы. КСР размещен в Федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве. По состоянию на сегодняшний день классификатор содержит информацию о 103787 строительных ресурсов [2].

При расчете накладных расходов и сметной прибыли произошли изменения, о которых можно судить по письму Минюста России № 01/57049-ЮЛ «Об отмене письма Минстроя РФ № 2536-ИП/12/ГС от 27.11.2012» следующего содержания: «Проведя правовую экспертизу письма Госстроя № 2536-ИП/12/ГС от 27.11.2012 о применении к нормативам накладных расходов в текущем уровне цен понижающего коэффициента – 0,85, к нормативам сметной прибыли в текущем уровне цен – коэффициента 0,8 и дополнительно (для организаций, работающих по упрощенной системе налогообложения), коэффициента 0,94 к нормативам накладных расходов Минюст полагает необходимым письмом Госстроя № 2536-ИП/12/ГС от 27.11.2012 признать не подлежащим применению». На самом деле, нормативно-правовые акты, утверждаемые федеральными органами исполнительной власти, как правило, должны издаваться в виде постановлений, приказов, инструкций и положений и не допускается их издание в виде писем и телеграмм.

В федеральном реестре сметных нормативов, подлежащих применению при определении сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство которых финансируется с привлечением средств федерального бюджета, размещенного на сайте Минстрой под порядковым номером 46, содержится информация о том, что письмо Госстроя от 27.11.2012 № 2536-ИП/12/ГС признано с 27.04.2018 не подлежащим применению в соответствии с письмом Минюста от 27.04.2018 № 01/57049-ЮЛ.

При разработке новой сметно-нормативной базы некоторые недостатки остались без изменения, а именно: наличие расценок по устаревшим технологиям; редко используемые материалы продолжают иметь место в сборниках сметных цен; несоответствие сметной и рыночной стоимости ресурсов влечет занижение укрупненных ценовых показателей, что обуславливает некорректность стоимости строительства на предпроектной стадии. Эксперты выражают мнение, что стоимость проектов не удорожает в результате проведения реформы и внесения изменений, утверждая, что если в результате реформы ценообразования федеральная сметно-нормативная база будет «наполнена» отраслевой спецификой определения стоимости, это не означает, что стоимость строительства увеличится и превысит предельные показатели, так как специфика строительства уже отражена в технической части проектной документации. Напротив, новые нормы должны отражать достоверность стоимости строительства [5].

Одной из основных задач в области реформирования системы ценообразования в строительстве является переход от базисно-индексного метода формирования стоимости строительства к ресурсному методу. При составлении смет используются следующие методы определения стоимости: базисно-индексный, ресурсный, ресурсно-индексный, а также метод на основе банка данных о стоимости ранее построенных или запроектированных объектов-аналогов.

Базисно-индексный и ресурсно-индексный методы в основном используются при определении сметной стоимости строительства объектов, финансируемых из бюджетных источников, а ресурсный метод – на объектах, финансируемых из внебюджетных источников. Базисно-индексный метод характеризует использование системы текущих и прогнозных индексов цен по отношению к стоимости, определенной в базисном уровне или в текущем уровне предшествующего периода. Подход в использовании индексов цен к элементам прямых затрат в определении сметной стоимости является несколько приближенным, ибо они носят общий характер, имеют погрешности и не учитывают в полном



объеме особенности конструктивных и объемно-планировочных решений.

Ресурсный метод – это калькулирование в текущих (прогнозных) ценах и тарифах элементов затрат, необходимых для реализации проектного решения. Ресурсный метод определения стоимости строительства представляет собой способ составления смет, при котором по видам работ показываются в натуральных измерителях расходы материалов, изделий и конструкций, затраты времени эксплуатации машин и затраты труда рабочих, а цены и тарифы на указанные ресурсы принимаются текущие (на момент составления смет). Ресурсный метод является своего рода инструментом, обеспечивающим точность и достоверность стоимости строительства.

К преимуществам ресурсного метода следует отнести возможность применения различных вариантов в выборе ресурсных показателей, в том числе с учетом региональной и отраслевой специфики объектов строительства. Поскольку в ресурсном методе используется текущий уровень цен на строительные ресурсы, поэтому определение стоимости строительства данным методом потребует от всех участников инвестиционно-строительной деятельности дополнительных затрат труда.

По мнению президента Союза инженеров-сметчиков, разумнее ресурсный метод использовать для «обсчета» основных ценообразующих материалов, которые дают 95 % стоимости, а по числу наименований могут составлять 10 – 20 % от общего количества. Новая ресурсная модель будет предусматривать ценовые колебания, где учет по основным ресурсам будет вестись за определенный период, например, по строительным материалам – за квартал; по оплате труда – за год; по продаже машин и механизмов и др. – за год.

Таким образом, действующая сметно-нормативная база имеет множество проблем, несовершенств и противоречий, и нуждается в существенной корректировке, ибо отражение достоверной стоимости строительства является основой эффективных взаимоотношений между участниками инвестиционно-строительной деятельности.

## Литература

1. **Лаврентьев Д. Б.** Реформирование системы сметного нормирования и ценообразования в строительстве в современных российских условиях // Молодой ученый. 2017. № 11. С. 229–231.
2. Новости строительства и ассоциации строителей России // Ценообразование и сметное нормирование в строительстве: Ежемесячный бюллетень Регионального центра по ценообразованию в строительстве. ООО «Терция». 2018. №9. С. 85.
3. **Опарин С. Г.** Архитектурно-строительное проектирование: учебник и практикум для академического бакалавриата / С. Г. Опарин, А. А. Лентьев; под общ. ред. С. Г. Опарина. М.: Изд-во Юрайт. 2017. 283 с.
4. Постановление Правительства РФ от 23.09.2016 г. № 959 «О Федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве».
5. Разработка новых нормативно-технических документов по стандартизации в 2018 году // Транспортное строительство [Текст]: Научно-технический и производственный журнал/ Трансстрой; Научно-техническая Ассоц. ученых и специалистов трансп. стр-ва. 2018. № 1. С. 31.
6. **Чистяков Д. А., Селютина Л. Г., Китаев М. А.** Проблемные вопросы взаимодействия участников инвестиционно-строительной деятельности в регионе // Проблемы современной экономики (Новосибирск). 2016. № 30. С. 142–148.