



Татьяна
Васильевна
ИГНАТОВА

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ УПРАВЛЕНИЯ
ПРОВЕРКИ СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ
И ЭКСПЕРТИЗЫ ПРОЕКТОВ
ОРГАНИЗАЦИИ СТРОИТЕЛЬСТВА
ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗЫ РОССИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДПОЛАГАЕМОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ КАПСТРОИТЕЛЬСТВА НА ПРЕДПРОЕКТНОЙ СТАДИИ

В свете реализуемой сегодня государственной стратегии – осуществления прорывного научно-технологического и социально-экономического развития Российской Федерации, увеличения численности населения страны, повышения уровня жизни граждан, создания комфортных условий для их проживания – повышение эффективности инвестиционных проектов, реализуемых государством, – одна из приоритетных задач в области градостроительной деятельности.

Деятельность по повышению эффективности капитальных вложений начинается и формируется на четырех стадиях:

- 1) обоснование инвестиций;
- 2) проектирование;
- 3) строительство;
- 4) эксплуатация.

На каждом из этапов реализации инвестиционного проекта решаются вопросы по повышению эффективности капитальных вложений, затрагивающие все аспекты инвестиционной деятельности:

- выбор земельного участка;
- инженерные изыскания;
- вариативность проектных решений;
- выбор технических и экономических параметров;

- выбор технических решений, повышающих эксплуатационные качества;
- сокращение сроков проектирования/строительства;
- применение прогрессивных строительных материалов и конструкций;
- типизация, применение передовой техники и технологий с учетом отечественных и зарубежных достижений;
- повышение уровня механизации строительно-монтажных работ;
- повышение качества строительства и достоверность определения предельной стоимости строительства, а также иные аспекты.

Немаловажным звеном в этой цепочке значимых вопросов, затрагивающих экономическую эффективность инвестиционных проектов, становится вопрос



Строительство федеральной трассы «Таврида» в Крыму

совершенствования действующей системы сметного нормирования и ценообразования как методологического, так и технического характера.

Как показывает практика реализации инвестиционных проектов, начальная стадия проектирования, на которой принимаются основные технические решения (далее – ОТП), проводятся исследования и согласования параметров, принимаемых ОТП с возможностью их реализации, – один из наиболее значимых этапов проектирования. Именно на этом этапе создаются реальные условия для подготовки проектной документации, обеспечивающей высокую эффективность капитальных вложений, повышения точности определения предполагаемой (предельной) стоимости строительства, сокращения рисков, связанных с резервированием и расходованием избыточных объемов бюджетных ассигнований на реализацию строительных проектов. Характерной проблемой, возникающей в практической деятельности участников инвестиционного процесса, является необходимость быстрой и в то же время точной оценки величины предстоящих затрат уже на предпроектной стадии строительства, еще до разработки проектной документации для определения предполагаемой (предельной) стоимости строительства.

Существующая система ценообразования и сметного нормирования в строительстве, включающая в себя государственные сметные нормативы и другие сметные нормативные документы, позволяет определить стоимость строительства на всех стадиях реализации инвестиционного проекта в строительстве, в том числе на стадии обоснования инвестиций.

1. УКРУПНЕННЫЕ НОРМАТИВЫ ЦЕНЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Начиная с 2014 года в практике российского ценообразования началось активное применение укрупненных нормативов цены строительства (далее – НЦС).

В соответствии с пунктом 33.1 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, укрупненный норматив цены строительства (НЦС) – показатель потребности в денежных средствах, необходимых для создания единицы мощности строительной продукции, предназначенный для планирования (обоснования) инвестиций (капитальных вложений) в объекты капитального строительства.

Согласно статье 8.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, сметная стоимость строительства, финансируемого с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств юридических лиц, созданных Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридических лиц, доля в уставных (складочных) капиталах которых Российской Федерации, муниципальных образований составляет более 50 процентов, подлежит проверке на предмет достоверности ее определения в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в том числе на предмет ее не превышения над укрупненным нормативом цены строительства в случаях, определенных Правительством Российской Федерации.

Таким образом, НЦС – показатель объема денежных средств, необходимого и достаточного для возведения объектов капитального строительства, является одним из основных инструментов для определения сметной стоимости объекта строительства на предпроектной стадии.

В федеральном реестре сметных нормативов по состоянию на 15 ноября 2018 года находится 21 сборник НЦС, в них содержится более 5500 показателей, разработанных на основе ресурсно-технологических моделей.

При подготовке ресурсно-технологических моделей для НЦС использована проектная документация по объектам-представителям, разработанная в соответствии с действующими нормами проектирования (строительные и противопожарные нормы, санитарно-эпидемиологические правила и иные обязательные требования, установленные законодательством Российской Федерации) и получившая положительное заключение экспертизы.

В Методических рекомендациях по применению укрупненных нормативов цены строительства (МДС 81-02-12-2011, утверждены приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 4 октября 2011 года № 481, с учетом приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 28 августа 2014 года № 506/пр и приказами Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 20 октября 2017 года о внесении изменений в сборники НЦС) детально представлены: общие положения при выполнении расчетов с применением НЦС, уровень цен НЦС, состав затрат, включенных/не включенных в НЦС, учет особенностей осуществления строительства, учет дополнительных затрат и прочее.

Кроме того, в технической части каждого сборника НЦС даются рекомендации по применению отдельных показателей сборника.

Требования, предъявляемые к расчетам стоимости объекта капитального строительства с применением НЦС, определены значимостью проблемы определения предельной стоимости объекта капитального строительства на предпроектном этапе и схематично представлены на рисунке № 1:

ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К РАСЧЕТАМ ПО НЦС

Соответствие функционального назначения объекта и его технических характеристик, применяемому НЦС

Учет регионально-экономических, регионально-климатических, сейсмических условий строительства

Соответствие применяемых поправок, понижающих/повышающих коэффициентов техническим характеристикам проектируемого объекта

Институт НЦС зарекомендовал себя как удобный и понятный метод для расчета предполагаемой (предельной) стоимости объекта капитального строительства на предпроектной стадии. Укрупненные показатели, представленные в НЦС, позволяют определить полную сметную стоимость по строительству объекта, включая прямые затраты, накладные расходы, сметную прибыль, затраты на технологическое оборудование и проектно-изыскательские работы, с учетом регионально-экономических, регионально-климатических, инженерно-геологических и других условий осуществления строительства.

Расчеты стоимости по НЦС выполняются в автоматизированном режиме, в привычных для специалистов по сметному нормированию и ценообразованию сметных программах, позволяя достаточно быстро определять стоимость строительства по НЦС и при необходимости своевременно вносить изменения, обеспечивать надлежащее оформление расчетов стоимости.

В свете постоянного развития техники и технологий, активного внедрения технологий информационного моделирования Главгосэкспертиза России по итогам



аналитической работы и обратной связи с пользователями НЦС проводит постоянную актуализацию сборников НЦС, в том числе:

- дополнение сборников НЦС отсутствующими показателями, востребованными отраслевыми министерствами и ведомствами. Эта работа проводится на основании проектной документации объектов, включенных в реестр экономически эффективной проектной документации повторного использования;
- дополнение каждого сборника НЦС отделом 2 «Объекты-представители» с расшифровкой затрат, учтенных показателями, и описанием конструктивных решений объекта-представителя;
- выделение в общем стоимостном показателе НЦС затрат на проектно-изыскательские работы;
- уточнение технических частей сборников НЦС.

Работа над совершенствованием института НЦС позволит повысить точность и оперативность определения предельной стоимости объектов капитального строительства на предпроектной стадии с учетом реагирования на изменения рынка строительных работ/услуг и активного внедрения инноваций в строительство.

2. ПРИМЕНЕНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Пунктом 18 Положения о проведении проверки достоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, финансирование которых осуществляется с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств юридических лиц, созданных Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридическими лицами, доля Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в уставных (складочных) капиталах которых составляет более 50 процентов, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 18 мая 2009 года № 427, определено, что при отсутствии соответствующих укрупненных нормативов цены строительства для объектов, аналогичных по назначению, проектной мощности, природным и иным условиям территории, на которой планируется осуществлять строительство, также осуществляются изучение и оценка расчетов, содержащихся в сметной документации, на соответствие предполагаемой (предельной) стоимости строительства, рассчитанной на основе документально подтвержденных сведений о проектах-аналогах.



- сметные нормативы, используемые для определения стоимости строительства;
- сметные цены строительных ресурсов;
- прочие условия, влияющие на стоимость строительства.

Пунктом 4.38 Методики определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации (МДС 81-35.2004) определено, что единица измерения, к которой приводится стоимость объекта-аналога, должна наиболее достоверно отражать конструктивные и объемно-планировочные особенности объекта.

Выбор аналога должен осуществляться на основе строящихся или построенных объектов, сметы которых составлены по рабочим чертежам. При выборе аналога обеспечивается максимальное соответствие характеристик проектируемого объекта и объекта-аналога по производственно-технологическому или функциональному назначению и по конструктивно-планировочной схеме. С этой целью анализируется сходство объекта-аналога с будущим объектом, вносятся в стоимостные показатели объекта-аналога требуемые коррективы в зависимости от изменения конструктивных, объемно-планировочных, инженерно-технических и иных решений, учитываются особенности, зависящие от намечаемого технологического процесса, а также отдельно делаются поправки по уровню стоимости для района строительства.

Анализ сходства при выборе объекта-аналога заключается в изучении:

- типологической характеристики зданий, определяемой функциональным назначением здания, составом помещений и т. д.;
- объемно-планировочной характеристики зданий, включающей информацию об этажности, планировочном типе, площади и т. п.;
- конструктивной характеристики;
- характеристики инженерного оборудования и т. п.

При выборе объекта-аналога одновременно определяется и расчетная единица измерения – расчетный показатель в натуральном выражении, характеризующий проектные решения по объекту в целом или по видам работ и конструктивным элементам объекта.

Расчет стоимости строительства заключается в определении сметной стоимости объекта строительства на основе установленных показателей и исходных данных проектируемого объекта и удельных показателей стоимости по выбранному аналогу с учетом поправок на отличия между проектируемым объектом и аналогом. При этом поправка – это показатель, учитывающий количественные и качественные различия между проектируемым объектом и аналогом.

Выполнение расчетов предполагаемой (предельной) стоимости объекта капитального строительства на основании стоимостных показателей объекта-аналога состоит, как правило, из следующих этапов:

Под определением «Объект-аналог» понимается объект, сопоставимый по функциональному назначению, технико-экономическим показателям и конструктивной характеристике с проектируемым объектом.

Основным условием применения стоимостных показателей объектов-аналогов, согласно действующим нормативным документам, является сопоставимость следующих характеристик объекта капитального строительства, планируемого к строительству, и объекта-аналога:

- функциональное назначение;
- единица мощности;
- природные и иные условия территории, на которой планируется осуществлять строительство;
- конструктивные характеристики;

- расчет удельных показателей по объекту-аналогу;
- расчет предполагаемой (предельной) стоимости по проектируемому объекту;
- оформление результатов расчетов.

Степень точности выполненных расчетов предполагаемой (предельной) стоимости на основе данных по объекту-аналогу зависит от корректности выбора объекта-аналога и примененных поправок на отличия между проектируемым объектом и объектом-аналогом.

При несомненной значимости этого метода его практическое применение сдерживает отсутствие методики определения предполагаемой (предельной) стоимости объекта капитального строительства на предпроектной стадии с использованием объектов-аналогов и единой автоматизированной базы проектов-аналогов.

Наличие автоматизированной базы проектов-аналогов позволило бы в автоматизированном режиме с минимальными трудозатратами подобрать наиболее оптимальный для проектируемого объекта объект-аналог и, руководствуясь Методикой по объектам-аналогам, выполнить расчет предполагаемой (предельной) стоимости объекта капитального строительства на предпроектной стадии. Создание такого программно-аналитического комплекса на стадии обоснования инвестиций – одно из направлений совершенствования системы ценообразования на предпроектной стадии.

ВЫВОДЫ

Принятые в течение 2016–2018 годов нормативно-правовые акты внесли существенные изменения в градостроительную и экспертную деятельность, в том числе значительно повысили требования к определению предполагаемой (предельной) стоимости объектов капитального строительства на предпроектной стадии. Продолжается работа над совершенствованием и внедрением методов определения стоимости строительства на предпроектной стадии, которые позволят в дальнейшем повысить точность сметных расчетов, внедрить технологии информационного моделирования и управлять жизненным циклом объекта капитального строительства, начиная с подготовки обоснования инвестиций и заканчивая ликвидацией объекта.



ПРИ ПОДГОТОВКЕ ДАННОЙ СТАТЬИ БЫЛИ ИСПОЛЬЗОВАНЫ СЛЕДУЮЩИЕ МАТЕРИАЛЫ:

1. Постановление Правительства Российской Федерации от 12 ноября 2016 года № 1159 «О критериях экономической эффективности проектной документации»;
2. Постановление Правительства Российской Федерации от 12 мая 2017 года № 563 «Положение о проведении технологического и ценового аудита обоснования инвестиций, осуществляемых в инвестиционные проекты по созданию объектов капитального строительства, в отношении которых планируется заключение контрактов, предметом которых является одновременно выполнение работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объектов капитального строительства»;
3. Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации (МДС 81-35.2004), утвержденная Постановлением Госстроя России от 5 марта 2004 года № 15/1;



4. Постановление Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2013 года № 382 «О проведении публичного технологического и ценового аудита крупных инвестиционных проектов с государственным участием и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»;

5. Постановление Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 года № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;

6. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 1 марта 2018 года № 125/пр «Об утверждении типовой формы задания на проектирование объекта капитального строительства и требований к его подготовке»;

7. Постановление Правительства Российской Федерации от 18 мая 2009 года № 427 «О порядке проведения проверки достоверности определения сметной стоимости строи-

тельства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, финансирование которых осуществляется с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств юридических лиц, созданных Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридических лиц, доля Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в уставных (складочных) капиталах которых составляет более 50%»;

8. Градостроительный кодекс Российской Федерации;

9. Методические рекомендации по применению укрупненных нормативов цены строительства (МДС 81-02-12-2011), утвержденные приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 4 октября 2011 года № 481.