

***«Ценовой аудит в период реформы
ценообразования в строительстве»***

Эксперт НО ТЦА:
Митяева Наталья Борисовна

Независимый публичный технологический и ценовой аудит:

независимая экспертная оценка экономических, технических и технологических характеристик инвестиционного проекта на разных этапах его жизненного цикла.

ТЦА предназначен для:

- оптимизации проектных и технологических решений;
- повышения эффективности использования бюджетных средств;
- снижения стоимости и сокращения сроков строительства.

ТЦА позволяет инвесторам контролировать инвестиции, а также избегать судебные разбирательства между участниками строительства.

ТЦА на этапах жизненного цикла инвестиционного проекта



Независимый технологический и ценовой аудит

Независимые аудиторские компании.
НП «Национальное объединение технологических и ценовых аудиторов»

*ТЦА на этапах
жизненного цикла
объекта*

Стандарт проведения ТЦА
на 6 этапах (СТО 34617315-
2.0-2018)

*Аудит строительства
(в т.ч. предсудебная
экспертиза)*

Аудит строительства -
определении реальной
стоимости строительства, а
также выявление недостатков и
нарушений, которые были
допущены в ходе строительных
работ

*Аудит при проектном
финансировании*

Банковское сопровождение
расчётных операций
застройщика. Технологический
и ценовой аудит СМР и
расчётных операций по
специальному счёту
застройщика

Результаты ценового аудита на этапах ЖЦ

- **Этапы 0, 1**

- снижение стоимости планируемого к строительству объекта – оптимизация удельных показателей

- **Этап 2**

- снижение (оптимизация) сметной стоимости

- **Этап 3**

- выявление нецелевого расходования бюджета, отклонение стоимости от запланируемой

- **Этап 4**

- выявление несоответствия операционных затрат целевым показателям проекта и среднерыночному уровню

Результаты ценового аудита

Для Инвестора/Заказчика:

- сокращение стоимости и сроков реализации ИП при оптимизации проекта
- предотвращение увеличения стоимости строительства, отклонений технических характеристик строительства от проекта (необоснованные дополнительные работы и затраты)
- предотвращение приемки фактически не выполненных работ



**Контроль
исполнения ИПР**



**Подготовка к
проверкам КРО**

Для Подрядчика:

- снятие неправомерных требований Заказчика при изменении финансирования
- споры по технологии строительства по проектной документации низкого качества, требующей корректировки и переутверждения



**Предотвращение
банкротства/финансовых
потерь Подрядчика**

Реформа ценообразования – переход на ресурсный метод

- **2015 год** – Проверка Счетной палаты, выявившей ряд серьезных проблем в системе ценообразования в строительстве
- **2015 год** - Поручение Президента Российской Федерации Правительству разработать план реформирования системы, закрепив его основные положения в соответствующем федеральном законе
- **2016 год** - Правительством был принят соответствующий План мероприятий по реализации реформы, а также План-график по подготовке проектов нормативных актов, необходимых для внесения изменений в законодательство
- **июль 2016 года** - наряду с Федеральными законами, которые в целом реформируют строительную отрасль, были подписаны два Федеральных закона, которые отвечают за порядок проведения реформы ценообразования: ФЗ-368 и ФЗ-369

Реформа ценообразования – переход на ресурсный метод

Цель реформы – совершенствование строительной отрасли, усиление роли министерства строительства:

- **определение Минстроя РФ в качестве единого государственного органа, отвечающего за реализацию политики в сфере ценообразования в строительстве;**
- **введение в действие коллегиального научно-экспертного органа (НЭС Минстроя РФ);**
- **введение полного пакета нормативно-правовых документов в сфере ценообразования в строительстве;**
- **актуализация сметно-нормативной базы, синхронизация отраслевых нормативов с федеральной СНБ;**
- **полномасштабный ввод ФГИС ЦС, мониторинг цен строительных ресурсов.**

Реформа ценообразования – переход на ресурсный метод

Ключевые особенности реформы:

- появление **Федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве** (ФГИС ЦС - ввод в 2022 году, в настоящее время – тестовый режим)
- переход на **ресурсную модель** определения сметной стоимости (изначально с 2018 года, перенос на 2022 год).

Реформа ценообразования – переход на ресурсный метод. Переходный период и пути завершения реформы

- Переход от базисно-индексного метода на ресурсный происходит с задержками и с 2019 года предстоит **переходный период**, который определён до 2022 года
- Планируется, что после прохождения переходного периода **все сметы** на объекты, строящиеся за счет бюджетных средств, **будут рассчитываться по данным ФГИС ЦС**
- В течение двух лет **(2019-2020гг.)** будет действовать **базисно-индексный метод** ценообразования в строительстве
- **С 2021 года** будет использоваться **ресурсно-индексный метод**
- **С 2022 года** произойдет переход на **ресурсный метод**

Реформа ценообразования – переход на ресурсный метод. Переходный период и пути завершения реформы

Базисно-индексный метод (2019-2020гг.):

- использование системы текущих и прогнозных индексов пересчёта цен по отношению к стоимости, определенной на базисном уровне (на 01.01.2000г.) к ФЕР-2001 (в ред.2017 г.)

Индексы пересчета в текущий уровень цен могут применяться:

- на расценку, раздел или смету в целом: после оформления расходной ведомости полученную сумму необходимо умножить на коэффициент пересчета (ежеквартальные письма Минстроя РФ);
- на отдельные статьи затрат: для каждой категории предоставляются индивидуальные индексы пересчёта. Например: индекс на стоимость продукции, индекс на оплату труда рабочих, индекс на использование оборудования и механизмов (Минстрой субъектов РФ).

*Реформа ценообразования - переход на ресурсный метод.
Переходный период и пути завершения реформы.*

Ресурсно-индексный метод (с 2021г.):

- сочетание ресурсного метода с системой индексов цен на ресурсы, используемые в строительстве;
- **стоимость работ** определяется переводом текущими и прогнозными **индексами стоимости строительных работ**, определенной в **базисном уровне цен** (базисно-индексный метод);
- **стоимость строительных ресурсов** (материалы, оборудование, машины и механизмы) могут **приниматься в текущем уровне цен** из каталогов и прайсов, по данным ФГИС ЦС (при наличии).

*Реформа ценообразования - переход на ресурсный метод.
Переходный период и пути завершения реформы.*

Ресурсный метод (с 2022 г.):

- **калькулирование в текущих ценах и тарифах элементов затрат (ресурсов), необходимых для реализации проекта;**
- **к ресурсам, потребляемым в процессе строительства, относятся:** затраты труда рабочих основного производства и механизаторов, время эксплуатации строительных машин и механизмов, выраженный в натуральных измерителях расход материальных и энергетических ресурсов (материалы, изделия, конструкции, энергоносители на технологические нужды). **Ресурсы определяются на основе сборников ГЭСН;**
- **стоимость строительных ресурсов определяется по данным ФГИС ЦС в разрезе субъектов РФ в текущем уровне цен с актуализацией ежеквартально.**

Мет оды определения текущей стоимости и стоимости в

Базисно-индексный метод од



Ресурсный метод од – источник данных ФГИС ЦС



Федеральная государственная информационная система ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС) – цели и задачи

Составление сметной документации



Информация ФГИС



Актуализация сметно-нормативной базы

- новые сметные нормы и единичные расценки на виды работ;
- изменились сметные цены на машины и механизмы, добавлены новые ресурсы;
- дополнены Общие положения технических частей сборников;
- в полном объеме изменён подход к кодировке строительных ресурсов в Классификаторе строительных ресурсов (КСР);
- изменился подход к формированию стоимостных показателей на строительные ресурсы в составе прямых затрат;
- по всем сборникам добавлен пункт, в котором уточняется единица измерения, например: вместо «1 штуки» используются «1 счетчик», «1 кран» и т.д.;
- в ряде норм изменился состав работ;
- в представленных нормах отсутствуют затраты по перечню средств малой механизации, инструмента и инвентаря, затраты которых учтены в норме накладных расходов (в некоторых нормах остались шуруповёрты, шлифмашинки, сварочные аппараты, из других норм исключили не только указанное оборудование, но и компрессоры, вибраторы и отбойные молотки) и т.д.

Актуализация сметно-нормативной базы.

Данные на январь 2018 года

АКТУАЛИЗАЦИЯ СМЕТНЫХ НОРМАТИВОВ

239 актуализированных сборников сметных нормативов = **порядка 50 000 сметных норм**

Внесены изменения в элементные сметные нормы

- Наименование – 9 200
- Измеритель – 45 500
- Состав работ – 5 200
- Трудовые ресурсы – 19 800
- Перечень и показатели расхода строительных машин и механизмов - 31 000
- Перечень и показатели расхода материалов – 10 300

Пересмотрена номенклатура строительных ресурсов

- Исключены не выпускаемые предприятиями строительной отрасли: материальные ресурсы – 840

Внесены изменения в наименования строительных ресурсов

РАЗРАБОТКА НОВЫХ СМЕТНЫХ НОРМАТИВОВ

– **более 650 сметных норм** на технологии, отсутствующие в Федеральном реестр сметных нормативов

– Разработка сметных нормативов на технологии, массово применяемые в строительстве

План разработки сметных нормативов

Приказ Минстроя России от 20 марта 2018 г. № 152/пр «Об утверждении плана утверждения (актуализации, пересмотра) сметных нормативов на 2018 год»

- ✓ Раздел I. Перечень сметных нормативов, источником финансирования разработки которых являются средства бюджетов бюджетной системы Российской Федерации – 148 нормативов
- ✓ Раздел II. Перечень сметных нормативов, источником финансирования разработки которых являются внебюджетные средства – 10360 нормативов
- ✓ Подраздел II. Актуализация сметных нормативов – 690 нормативов.

НЦС в плане 2018 года отсутствуют.

По данным Минстроя РФ в процессе формирования плана утверждения (актуализации) сметных нормативов на 2019 год поступило 921 предложение по актуализации действующих и разработке новых сметных нормативов.

На 2019 год план по разработке сметных нормативов не утвержден.



ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ПОРТАЛ ПРОЕКТОВ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ
Официальный сайт для размещения информации о подготовке
федеральными органами исполнительной власти проектов
нормативных правовых актов и результатах их общественного
обсуждения (www.regulation.gov.ru)

Проект методического документа на ФЕДЕРАЛЬНОМ ПОРТАЛЕ ПРОЕКТОВ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ	Стадия разработки методического документа
Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации	Согласование экспертным сообществом
Методика определения затрат на строительство временных зданий и сооружений	
Методика определения дополнительных затрат при производстве строительно-монтажных и ремонтно-строительных работ в зимнее время	
Методика определения величины сметной прибыли в строительстве	
Методика определения величины накладных расходов в строительстве	
Методика разработки и применения укрупненных нормативов цены строительства	Стадия общественных слушаний (вариант 2й от 15.03.2019)
Методика определения затрат, связанных с осуществлением строительно- монтажных работ вахтовым методом	Согласование экспертным сообществом
Методика по определению затрат на осуществление функций технического заказчика	
Порядок определения начальной (максимальной) цены контракта, цены контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем) при осуществлении закупок в сфере градостроительной деятельности (за исключением территориального планирования)	

Ценовой аудит при проектном финансировании

Гражданский кодекс – договорная деятельность

Технологический и ценовой аудит СМР

Технологический и ценовой аудит расчетных операций

Технологический и ценовой аудит законченного строительства

Договорные цены в контрактах на виды работ – контрактная система

Расчётные операций по специальному счёту застройщика – взаиморасчеты за выполненные работы (этапы)

Ввод объекта (здания) в эксплуатацию. Открытие счетов эскроу

Изменения в 44-ФЗ, типовые договора подряда – ввод в действие с 01.07.2019. Проект Методики определения НМЦК (Минстрой РФ)

Спасибо за внимание!