

***«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.**

# Методы определения текущей стоимости и стоимости в

## Базисно-индексный метод



## Ресурсный метод – 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](http://www.regulation.gov.ru))

<b>Проект методического документа на ФЕДЕРАЛЬНОМ ПОРТАЛЕ ПРОЕКТОВ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ</b>	<b>Стадия разработки методического документа</b>
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!***