

ИЮЛЬ 2015 ГОДА

Разработана специалистами Самарского ЦЦС

Концепция развития системы строительного стоимостного инжиниринга

1. Современное состояние строительного ценообразования в условиях сложившейся экономической системы Российского государства должно быть ориентировано на **рыночные условия** функционирования строительного комплекса и **контрактные (договорные) взаимоотношения** субъектов инвестиционно-строительной деятельности.

Действующая система сметного ценообразования, основанного на **нормативном подходе** (определенная по нормативам предельная, сметная или др. стоимости) не позволяет сформировать **основу для формирования контрактных (договорных) цен**.

В условиях рыночного функционирования строительного комплекса **цены ресурсов** (материальных, трудовых, технических), оборудования формирует и регулирует **рынок**, а не система коэффициентов и индексов.

2. Государство *косвенными методами* через трехуровневую систему нормативного правового регулирования (законы, подзаконные акты, нормативы, положения и методики различного уровня и порядка утверждения) воздействует *не на цену строительной продукции* и ее составляющих, а *на поведение субъектов инвестиционно-строительной деятельности*. Как следствие - система строительного ценообразования должна «поддерживать» реализацию принципа **управляемой самостоятельности субъектов** инвестиционно-строительной деятельности.

3. Развитие системы ценообразования должно охватывать **весь инвестиционно-строительный процесс** и базироваться на создании **единого нормативно-методического подхода** к формированию стоимости строительства на различных его этапах, включая:

- *планирование капитальных вложений*, направляемых на строительство объектов капитального строительства;
- *подготовку проектной документации* и ее *экспертизу* на строительство объектов капитального строительства;
- осуществление *государственных закупок работ* по строительству объектов капитального строительства и отдельных видов работ;

- осуществление *строительства* объектов капитального строительства;
- *ввод* объектов капитального строительства в эксплуатацию;
- *эксплуатацию* объектов капитального строительства.

4. Формирование стоимости строительства на различных этапах инвестиционно-строительного процесса, процедуры перехода от одного вида стоимости к другому, процессы экспертиз и контроля стоимости – суть системы стоимостного инжиниринга. Развитие сферы строительного ценообразования должно осуществляться через ***переход к системе строительного стоимостного инжиниринга*** как самостоятельного вида профессиональной деятельности.

Система стоимостного инжиниринга охватывает:

а) процессы *формирования стоимости*:

- оценка объема и эффективности капитальных вложений;
- определение предельной стоимости строительства;
- формирование сметной стоимости строительства;
- определение начальной (максимальной) цены договора подряда (государственного контракта);
- формирование фактической стоимости строительства;
- оценка стоимости работ по капитальному ремонту конструктивных элементов, инженерных технологических систем и сетей в процессе эксплуатации объектов недвижимости;

б) процессы *экспертизы стоимости*:

- экспертиза сметной документации;
- проверка достоверности сметной стоимости;
- оценка эффективности капитальных вложений;
- ценовой аудит крупных инвестиционных проектов с государственным участием;

в) процессы *нормирования* строительных, монтажных, ремонтно-строительных и пусконаладочных работ.

Потенциал развития системы строительного стоимостного инжиниринга:

- оценка рыночной стоимости работ и услуг по строительству для целей налогообложения;

- разработка соглашений о ценообразовании для целей налогообложения;
- отдельные виды строительно-технических экспертиз, связанные со стоимостью (экспертиза объемов и стоимости строительных работ, оценка ущерба, экспертиза обоснованности затрат на ремонт);
- иные виды деятельности.

5. Неотъемлемой частью развития системы строительного стоимостного инжиниринга должно стать формирование единого, унифицированного **терминологического** и **классификационного** аппарата.

Любой вид деятельности должен иметь собственную профессиональную терминологию – специально принятые в данной сфере термины с соответствующими однозначными определениями.

Создание профессионального глоссария в сфере строительного ценообразования осложняется многообразием нормативов различного уровня, насыщенных огромным количеством (в контексте каждого документа) различных определений одних и тех же понятий.

Отсутствие единого понятийного терминологического аппарата влечет за собой проблемы применения нормативов, коэффициентов, начислений при подготовке расчетов, разночтение и недопонимание общих правил и подходов к оценке стоимости строительной продукции.

При этом профессиональная терминология должна быть краткой, точной и доступной.

Отсутствие единой общепринятой классификации объектов капитального строительства в зависимости от их функционального назначения и отраслевой принадлежности, а также четко обозначенной системы конструктивных элементов зданий и сооружений препятствует решению общих проблем в российской системе ценообразования в строительстве в части оценки затрат на производство строительной продукции.

В успешной реализации этого направления значительную роль играет создание **классификации типовых видов работ** и **конструктивных решений** с учетом их модификаций и уровня потребительского качества.

Одним из приоритетных направлений развития системы сметного нормирования и методов подготовки сметных расчетов является создание адекватной информационной базы укрупненных показателей различного уровня и детализации.

6. *Нормативное регулирование* в системе строительного стоимостного инжиниринга необходимо выстраивать с учетом следующих положений и предложений:

- уход от сметно-нормативной базы 2000 г. (СНБ-2001) с технологиями и ресурсами прошлого века;
- отказ от понятия «нормативы» в части стоимостной оценки и переход к системе нормативов, содержащих только основные ресурсные показатели;
- расширение номенклатуры ресурсов с учетом современных материалов и оборудования;
- пересмотр установленной классификации нормативов. Понятие «индивидуальный норматив» вывести из системы нормативов. Внедрение в практике договорных отношений методологии заключения контрактов на строительство уникальных объектов по системе «Cost plus».
- порядок подготовки сметной документации, продекларированный Методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004, не отвечает современным подходам к формированию стоимости строительства. Документ, регламентирующий порядок разработки сметных расчетов должен отвечать требованиям нормативных правовых актов государства и содержать механизм, обеспечивающий достижение цели подобного документа, – оценку объема финансовых средств для реализации проектных решений в условиях динамичного развития рынка строительных работ;
- выведение из оборота нормативов с использованием предельных значений «от» и «до». Необходимо установить усредненный однозначный показатель норматива и конкретные условия его применения;
- изменение подходов к нормированию накладных расходов и сметной прибыли;
- пересмотреть систему коэффициентов, учитывающих условия производства работ и усложняющие факторы;
- пересмотр нормативов, применяемых для определения стоимости прочих и лимитированных затрат;

- формирование нормативов для законченных конструктивных решений (видов работ) на основе современной системы мониторинга.

7. Для реального действия законов и подзаконных актов и их исполнения необходима полная переработка пакета методических документов, ориентированных на пользователя.

Система методического обеспечения, как минимум, должна предусматривать:

- документ, регламентирующий *единый порядок* и общие принципы формирования стоимости строительства на различных этапах инвестиционно-строительного процесса;
- порядок *обоснования инвестиционной стоимости* (капитальных вложений) с учетом вариантности проектных решений (типовые, модифицированные, индивидуальные);
- порядок *разработки и оформления сметной документации*;
- порядок определения *цены договора подряда* (государственного контракта);
- порядок (положение) определения стоимости строительства с учетом оценки достоверности ее определения для реализации инвестиционного проекта;
- порядок подготовки оценочной стоимости строительства объекта (видов работ, конструктивных решений) для проведения закупочных процедур.

8. Потребность строительного комплекса в информационном обеспечении о фактической стоимости **работ** должно быть реализовано через создание *единой открытой информационной системы* (национальной системы ценовой информации / портала нормативной и ценовой информации), наполненной:

- информацией о фактической стоимости строек/ объектов капитального строительства/ конструктивных решений и видов работ;
- актуальной информацией о разработанных в регионах нормах на новые технологии производства работ.

Создание национальной системы ценовой информации позволит решить задачи:

- достижения «прозрачности» ценовой среды рынка строительных работ, в том числе материальных ресурсов;
- обеспечения открытости реальной ценообразующей цепочки - от цены материалов, изделий и конструкций через стоимость работ к реальным затратам на строительство объектов капитального строительства;
- исключения коррупционных ниш и паразитических звеньев;
- принятия оперативных решений подрядными организациями совместно с Заказчиком на этапе заключения контрактов и выполнения строительных работ;
- обеспечение фискальных органов надежной основой для контроля.

Формирование информационной базы необходимо осуществлять на основе принципа глобализации с участием региональных органов по ценообразованию, саморегулируемых организаций и др.

9. Разработка и внедрение ***современной унифицированной системы мониторинга***. В ее основе – переход от «привычного» наблюдения огромной номенклатуры ресурсов к мониторингу актуальной и действительно необходимой рыночной информации:

- стоимости строительства (стройки);
- стоимости объекта капитального строительства;
- стоимости конструктивных решений;
- стоимости видов работ;
- стоимости ценообразующих ресурсов (материалов, реальной оплаты труда, услуг по аренде и эксплуатации строительной техники).

Организация мониторинга должна быть обусловлена структурой ценовой информации.

Форма предоставления информации о построенных объектах заказчиками (в том числе фактических затрат на строительство) может быть разработана на основе формы *Паспорта типовой проектной документации* (см. *Приказ Минрегиона России от 29.03.2013 № 106 «Об утверждении Правил формирования и ведения реестра типовой проектной документации, а также состава информации о проектной документации, которая подлежит внесению в реестр, и формы ее представления»*).

10. ***«Привязка» квалификации, тарификации работ, систем оплаты труда*** и учета оплаты труда в расчетах стоимости строительства ***к профессиональным стандартам*** квалифицированных рабочих и специалистов.

11. Обеспечение преемственности расчетов стоимости на различных этапах инвестиционно-строительного процесса:

- разработка актуальных форм сметной документации;
- разработка выходных форм сметной документации, которые могут использоваться заказчиком для последующего осуществления закупочных процедур;
- разработка форм расчета цены договора подряда (государственного контракта), сметы к договору подряда (государственному контракту), форм для расчетов за выполненные работы по договору подряда (государственному контракту).