 **ФАУ «ФЦЦС»**

**Федеральный центр ценообразования в строительстве и промышленности строительных материалов**

**24 ноября 2015 г.**

**ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ЖУРНАЛИСТОВ**

**«Концепция 400 дней» - причины, основные моменты и перспективы реформы ценообразования в строительстве**

1. **Из истории ценообразования в России**

Ценообразование и сметное нормирование в строительстве – отрасль экономики, регулирующая экономические отношения между заказчиками строительно-монтажных работ и их подрядчиками.

**ХIХ век**

Первый опыт производственного нормирования в России, в строительстве, относится к 1812 году, когда были разработаны «Урочные реестры по части гражданского строительства и по военным работам». Эти документы содержали нормы расхода рабочей силы, транспортных средств и материалов. В 1832 году был издан общий нормативный сборник «Урочное положение на все общие работы, производящиеся при крепостях, государственных зданиях и гидротехнических сооружениях». «Урочное положение» неоднократно пересматривалось с целью его уточнения, а главным образом, снижения норм. В 1869 г. оно было утверждено правительством. Нормативного документа такого уровня, регулирующего организацию и экономику строительного производства, на тот момент не имела ни одна страна мира.

**ХХ век**

После Октябрьской революции в 20-х годах прошлого века было сделано несколько попыток приспособить «Урочное положение» к новым условиям, а затем проведен коренной его пересмотр и издан новый по форме и содержанию нормативный сборник - «Свод производственных строительных норм» (1927-1930 гг.)

В 1955-56 годах была сформирована государственная сметно-нормативная база ценообразования в строительстве, приняты «Строительные нормы и правила» (СНиП IV). СНиП неоднократно пересматривались, совершенствовались и наиболее системно были изложены в 1984 году в уникальной по содержанию и объему (более 300 тысяч норм и цен) сметно-нормативной базы СНиП IV-84.

СНиП IV-84 стала результатом колоссального опыта сметного нормирования, знаний и труда специалистов многих НИИ и проектных институтов.

В период либерализации экономики в 90-е годы на смену жесткому государственному регулированию сметного ценообразования в строительстве пришла система свободных (договорных) цен, формируемых совместно заказчиком и подрядчиком. Но и в рыночных условиях сохранилась необходимость регулирования ценообразования в строительстве как в части методики составления смет, так в области системы сметных нормативов.

**ХХI век**

Начиная с 1992 года, Госстрой России много раз перерабатывал и дополнял этот документ, и последним основным документом в современной истории ценообразования стала «Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации» (МДС 81-35.2004), принятая в 2004 году.

С тех пор в области ценообразования действовали постоянно обновляемые методические указания, рекомендации и письма правительственных органов по частным вопросам ценообразования в строительстве.

**Таким образом, реформа ценообразования, начатая сегодня Минстроем России на базе подведомственного ему ФАУ «ФЦЦС» (федеральное автономное учреждения «Федеральный центр ценообразования в строительстве»), становится первой попыткой привести ценообразование к единому понятному, полезному для всего инвестиционного процесса знаменателю.**

1. **Предпосылки реформы – почему сейчас?**

До недавнего времени существующие методы сметного расчёта отвечали запросу экономики с инфляционными явлениями и удовлетворяли инфляционным ожиданиям. Но использование устаревших методик и строительно-сметных нормативов слишком часто становилось поводом для завышения расчётной стоимости строительства ещё на этапе технико-экономического обоснования проекта. Фактический перерасход государственных средств по сравнению с расчётными цифрами в процессе строительного и рабочего проектирования вызвал ряд серьёзных замечаний к самим принципам ценообразования в строительстве со стороны ФАС и Счетной палаты.

Потребность отрасли исключить из расчётов стоимости строительства любую неточность и непрозрачность стала особенно острой во время экономического кризиса, обнажившего ряд проблем, которые были скрыты постоянным ростом рыночных цен на недвижимость.

Таким образом, глобальная реформа ценообразования в строительстве обусловлена целым рядом факторов, главным из которых стала необходимость ужесточения контроля над государственными расходами. Появление новых методик и баз данных даст отрасли инструмент для принятия обоснованных инвестиционных решений в области государственного капитального строительства.

1. **Содержание, структура и этапы реформы «Концепция 400 дней»**

Полноценная концепция многоуровневой реформы, к разработке которой Минстрой России привлёк широкий круг ведущих специалистов экспертного и профессионального сообщества, готовилась в течение девяти месяцев.

Согласно представленной сегодня **«Концепции 400 дней» в** ценообразовании параллельно запускаются следующие процессы:

**Правовой блок:**

* внесение изменений в Градостроительный и Бюджетный кодексы РФ;
* внесение изменений в нормативно-правовые акты различного характера, имеющие отношение к вопросам ценообразования

**Методический блок:**

* Разработка пакета методических материалов в сфере ценообразования и сметного нормирования;
* Разработка «Методических указаний о порядке разработки проектов методических и нормативных документов по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве».

**Технологический блок (актуализация и техническая инвентаризация сметных нормативов):**

* Выпуск сборников ГЭСН, ГЕР, НЦС, НЦКР (\*см. **Справочник терминов**) для всех отраслей народного хозяйства;
* Запуск в опытном режиме «Системы мониторинга стоимости ресурсов».

**Информационный блок:**

* Внедрение в промышленную эксплуатацию ядра Государственной информационной системы «Ценообразование»;
* Разработка Подсистемы мониторинга стоимости ресурсов и Подсистемы проверки достоверности сметной стоимости.

**По мнению авторов концепции реформы Минстроя «400 дней», комплекс разработанных экспертами и профессиональным сообществом мер уже в скором времени позволит значительно экономить бюджетные средства, выделяемые на капстроительство. Создающийся на базе ФАУ «ФЦЦС» центр компетенции Минстроя в области ценообразования становится экспертной, организационной, методической и технической площадкой реформы, на базе которой Минстрой сможет реализовать заявленный план в течение трёх лет. На эти цели государство выделило центру 800 млн. рублей в рамках госзадания.**

**ПРИЛОЖЕНИЕ: Краткий справочник терминов, часто применяющихся в ценообразовании в строительной отрасли**

**НЦС -** укрупненные **нормативы цены строительства** – определяют стоимость объекта как единого целого на стадии планирования и используются для определения предельного (максимального) объема денежных средств, необходимого и достаточного для возведения объекта непроизводственного значения, строительство которого финансируется из средств федерального, регионального или местного бюджета.

**НЦС предназначены для:**

•планирования инвестиций (капитальных вложений);

•оценки эффективности использования средств, направляемых на капитальные вложения;

•подготовки технико-экономических показателей в задании на проектирование;

•минимизации субъективных показателей в оценке стоимости строительного объекта.

Иными словами, при рассмотрении вопроса о строительстве школы, больницы и т.д. с их помощью заказчик сможет предварительно оценить, во сколько ему обойдется возведение здания.

НЦС определяют стоимость объекта как единого целого на стадии планирования — то есть это действительно укрупнённая оценка. При этом строительный объект строится постепенно. Поэтому на стадии инвестирования, а также проектирования вводится понятие НЦКР, которое позволяет определить , сколько средств понадобится на начало строительства объекта, когда будут проводиться лишь отдельные виды работ, а также какое из проектных решений будет наиболее экономически выгодным и оправданным.

**НЦКР**

**НЦКР** – укрупненные **нормативы цены конструктивных решений** – нужны для формирования и экспертизы сметной стоимости основных видов конструктивных решений проектируемых объектов на всех стадиях подготовки проектной документации, при составлении инвесторских смет и подготовке тендерной документации.

**НЦКР** - это **сумма средств на возведение отдельных конструктивных элементов** объекта, рассчитанная применительно к видам таких элементов и видов работ **на установленную единицу измерения в соответствующем уровне текущих цен.**

НЦКР подразделяются на два уровня:

* федеральные
* региональные

Сметные расчеты по укрупненным сметным нормативам – НЦС и НЦКР - позволяют определить предельную стоимость строительного объекта или его конструктивного элемента.Эти расчёты представляют большую ценность на этапе планирования и проектирования объекта строительства, а также на момент инвестирования в проект. На практике, установление максимально точной цены строительства на стадии планирования позволяет повысить конкуренцию между подрядными организациями.

**ЕР - единичная расценка** - это сметный документ, в котором на основании действующих сметных норм и цен определены **прямые затраты** в денежном выражении **на выполнение единицы измерения** конструктивного элемента или вида работ.

**Основные виды ЕР**

Сейчас в составе сметно-нормативной базы действуют следующие виды ЕР (выпускаются в виде справочников):

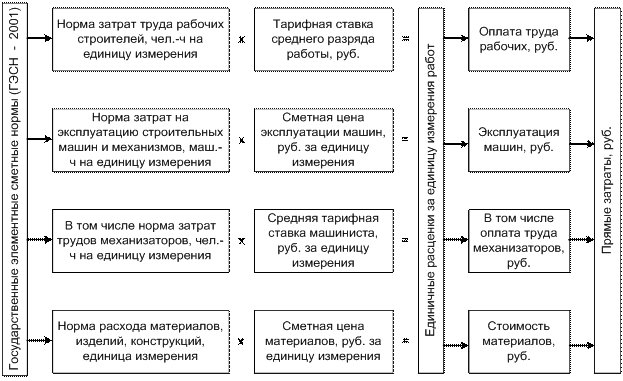
**ФЕР - Федеральные единичные расценки** разработаны в уровне цен для базового района страны (Московская область). Они содержат полный набор расценок по видам работ, выполняемым на территории Российской Федерации;

**ТЕР - Территориальные единичные расценки** включают в свой состав ЕР, используемые в конкретном территориальном образовании Российской Федерации (регионе).

Сборники ТЕР утверждены и введены в действие администрациями субъектов Российской Федерации, зарегистрированы в Госстрое России;

**ОЕР - Отраслевые единичные расценки** включают в свой состав ЕР, для производственных объектов для специализированных видов строительства (энергетическое, транспортное, водохозяйственное, горно-капитальное, газопроводы, связь, отдельные виды промышленных объектов);

**ГЭСН - Государственные элементные сметные нормы** на строительные и специальные строительные работы – это первичные сметные нормативы, на основе которых разрабатываются единичные расценки (федеральные, территориальные и отраслевые). ГЭСН используются для определения сметных прямых затрат, сметной стоимости ресурсным методом, укрупненных сметных нормативов.



ГЭСН отражают среднеотраслевой уровень строительного производства на принятую технику и технологию выполнения работ и могут применяться организациями-заказчиками и подрядчиками независимо от их ведомственной принадлежности и форм собственности. Полученные на основе ГЭСН данные о составе и количестве ресурсов могут быть использованы для определения продолжительности выполнения работ, составления различной технологической документации.

**Методы определения сметной стоимости:**

**Базисно-индексный (он же индексный) метод определения стоимости.**

Базисно-индексный метод определения стоимости строительства основан на использовании системы текущих и прогнозных индексов по отношению к стоимости, определенной в базисном уровне цен. Он наиболее распространен при составлении смет на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы. Применяется для определения стоимости строительства в текущих ценах и для расчетов за выполненные работы между заказчиками и подрядными организациями.

При данном методе расчета сметная стоимость определяется на основе единичных расценок, привязанных к местным условиям строительства. Определенная, таким образом, в базисном уровне цен, сметная стоимость актуализируется с помощью текущих индексов пересчета.

**Индексация** – учет фактора удорожания стоимости строительства по отношению к базовому уровню, вызванного инфляцией в инвестиционно – строительном секторе экономики.

Индексы разрабатываются по регионам страны. Федеральные органы управления строительством устанавливают ежеквартальные индексы для использования при строительстве объектов за счет бюджетных средств. При этом стоимость работ определяется на основании данных, взятых из единичных расценок, и показателей индексов перерасчёта в текущие цены (они публикуются каждый месяц).

Поэтому базисно-индексный метод определения сметной стоимости даёт возможность получать наиболее актуальные стоимостные показатели по отношению к дате составления сметы.

**Ресурсный метод определения стоимости** подразумевает составление смет на основе определения реальной стоимости элементов, входящих в состав сметы.

Стоимость работ определяют путём суммирования стоимости материалов, стоимости зарплаты рабочих и стоимости эксплуатации машин, необходимых для проведения тех или иных работ. В отличие от базисно-индексного метода определения стоимости смет, расчёт осуществляется на основании реальных цен на ресурсы, действующих на данный момент.

Несмотря на точность ресурсного метода, его используют не так часто из-за затрат времени на проведение оценки различных работ. К тому же, довольно сложно обосновать цену на тот или иной материал. Поэтому, в бюджетных организациях ресурсный метод определения стоимости используется не часто.

**Ресурсно-индексный метод и**спользуется в качестве комбинированного способа определения сметной стоимости. Сочетает в себе способы ресурсного и индексного методов. Например, в смете стоимость материалов может быть просчитана в действующих ценах (ресурсный метод) а заработная плата рабочих и другие показатели могут быть рассчитаны с применением коэффициентов.

**Базисно-компенсационный метод -** метод суммирования стоимости, исчисляемой в базисном уровнем цен к дополнительным затратам, связанным с ростом тарифов и цен на потребляемые ресурсы в строительстве.

При этом, итоговая стоимость (например, при составлении смет на пусконаладочные работы) определяется базисным уровнем цен на начало строительства, а так же всех фактических затрат (компенсационный фонд).

Метод составления смет выбирается в зависимости от потребностей заказчика и его целей

Контакты пресс-службы ФАУ «ФЦЦС»:

Кропотова Татьяна, [kropotova@faufccs.ru](mailto:kropotova@faufccs.ru), +79037954997

Официальный сайт: http://www.faufccs.ru/