

УДК 332.14:338

СТОИМОСТЬ ЭКСПЕРТИЗЫ ПРОЕКТА В СОСТАВЕ ЦЕНЫ СТРОИТЕЛЬНОЙ ПРОДУКЦИИ© **И.В. Ямщикова¹, Е.М. Ухалюк²**

Иркутский национальный исследовательский технический университет, 664074, Россия, г. Иркутск, ул. Лермонтова, 83.

Иркутский государственный университет путей сообщения, 664074, г. Иркутск, ул. Чернышевского, 15.

В статье рассмотрено формирование затрат двенадцатой главы сводного сметного расчета «Публичный технологический и ценовой аудит, проектные и изыскательские работы». Особое внимание уделено определению стоимости экспертизы проектной документации объектов капитального строительства и результатов инженерных изысканий. Автором определены затраты на проведение экспертизы в жилищном строительстве на примере объектов г. Иркутска. Для определения затрат на экспертизу на прединвестиционной стадии предложено воспользоваться структурой инвестиционных вложений в составе сводного сметного расчета. В статье представлены средневзвешенные показатели зависимости стоимости экспертизы от показателя сметной стоимости строительства жилых объектов.

Ключевые слова: экспертиза проектной документации, сметная стоимость строительства, сводный сметный расчет, структура инвестиционных вложений..

COSTS OF PROJECT EXPERTISE AS A PART OF THE PRICE OF CONSTRUCTION PRODUCTS© **I.Yamshchikova, E. Ukhalyuk,**

Irkutsk National Research Technical University, 664074, Irkutsk, 83 Lermontov St

Irkutsk state transport university

664074, Irkutsk, Chernyshevsky street, 15

The article describes the formation of the cost of the twelfth Chapter of the consolidated budget calculation "Public technological and price audit, design and survey works". Special attention is paid to determining the cost of expert examination of design documentation of capital construction objects and results of engineering surveys. The author determines the cost of expertise in residential construction on the example of objects of Irkutsk. To determine the cost for examination at the pre-investment stage proposed to use the structure of investments in the composition of the consolidated estimate calculation. The article presents a weighted average based on the cost of examination of the figure of the estimated cost of construction of residential facilities.

Keywords: examination of project documentation, estimate construction cost, estimate calculation, the structure of investments

При определении необходимого размера инвестиций на строительство комплекса сооружений, в соответствии с Методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации (МДС81-35.2004), необходимо просчитать и предоставить сводный сметный расчет стоимости строительства. Данный документ является определяющим при обосновании лимита средств, необходимых для строительства всех объектов, предусмотренных проектом. Утвержденный в установленном порядке сводный сметный расчет стоимости строительства и служит для открытия финансирования строительства.[5,6]. Расчет составляется по структуре капитальных вложений, то есть сметная стоимость каждого объекта распределяется по графам, обозначающим сметную стоимость «строительных работ», «монтажных работ», «оборудования, мебели и инвентаря», «прочих затрат» и «общую сметную стоимость». Сводный сметный расчет состоит из двенадцати глав, последовательность и название которых определена методикой определения стоимости строительной продукции.[3]. Объектом нашего исследования является двенадцатая глава сводного сметного расчета «Публичный технологический и ценовой аудит, проектные и изыскательские работы», в составе которой учитываются затраты на экспертизу проектной документации.

¹ Ямщикова Ирина Валентиновна, кандидат экономических наук, доцент, профессор кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью», e-mail: yamsirina@yandex.ru,

Yamshchikova Irina, Candidate of Economics, Associate Professor of Real Estate Expertise and Management Department, e-mail: yamsirina@yandex.ru,

² Ухалюк Екатерина Михайловна, магистрант e-mail: ukhalyuk2015@yandex.ru

Ukhalyuk Ekaterina, an undergraduate student of Irkutsk State Transport University, e-mail: ukhalyuk2015@yandex.ru

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации [1] проектная документация объектов капитального строительства (ОКС) и результаты инженерных изысканий подлежат проверке, которая проводится в виде государственной или негосударственной экспертизы.

Расчет платы за проведение экспертизы рассчитывается в соответствии с действующим законодательством, а именно постановление Правительства Российской Федерации от 5 марта 2007 г. №145 «О порядке организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и инженерных изысканий» с изменениями на 15 декабря 2017 г.[2].

Стоимость экспертизы результатов инженерных изысканий рассчитывается по формуле (1)

$$РПиж = БСиж \times Кі, \quad (1)$$

где БСиж - базовая стоимость экспертизы результатов инженерных изысканий, руб.;

Кі – коэффициент, отражающий инфляционные процессы по сравнению с 1 января 2001 г., который определяется как произведение публикуемых Федеральной службой государственной статистики индексов потребительских цен для каждого года, следующего за 2000 годом, до года, предшествующего тому, в котором определяется размер платы за проведение государственной экспертизы (включительно).

Базовая стоимость экспертизы результатов инженерных изысканий рассчитывается по формуле (2)

$$БСиж = Аиж + Виж \times Хж, \quad (2)$$

где Аиж – первая постоянная величина, равная 13 000 руб.;

Виж – вторая постоянная величина, равная 5 руб.;

Хж – площадь земли, измеряемая в пределах периметра жилого объекта капитального строительства, кв. м.

Стоимость экспертизы проектной документации рассчитывается по формуле (3)

$$РПпдж = БСпдж \times Кі, \quad (3)$$

где БСиж – базовая стоимость экспертизы проектной документации, рублей;

В свою очередь базовая стоимость экспертизы проектной документации определяется

$$БСпдж = (Апдж + Впдж \times Хж + Спдж \times Уж) \times Кн \times Кс, \quad (4)$$

где Апдж – первая постоянная величина, равная 100000 рублей;

Впдж – вторая постоянная величина, равная 35 рублям;

Хж – площадь земли, измеряемая в пределах периметра жилого объекта капитального строительства (в кв. метрах);

Уж – общая площадь жилого объекта капитального строительства при его новом строительстве либо общая площадь помещений, подлежащих реконструкции, капитальному ремонту (в кв. метрах);

Кн – коэффициент, учитывающий назначение проектной документации, равный 1, если проектная документация предназначена для строительства или реконструкции объекта капитального строительства, и равный 0,5 при капитальном ремонте объекта капитального строительства;

Кс – коэффициент сложности проектной документации, равный:

- 1,15 – если земельный участок расположен над горными выработками, в зонах сейсмичности 7 баллов, карстовых и оползневых явлений, вечномёрзлых, просадочных или набухающих грунтов;

- 1,2 – если земельный участок расположен в зоне сейсмичности 8 баллов;

- 1,3 – если земельный участок расположен в зоне сейсмичности 9 баллов;

- 1 – в иных случаях.

В соответствии с данной методикой для определения стоимости экспертизы объекта необходимо знать площадь участка земли в пределах периметра жилого объекта и площадь жилого объекта капитального строительства. Следовательно, расчет стоимости проведения экспертизы объекта не является сложным. Однако, при прединвестиционных расчетах, когда необходимо определить общий объем капитальных вложений наиболее простым и быстрым способом, необходимо знать не только стоимость, но и структуру затрат, что позволяет производить анализ затрат на строительство и экспертизу объекта [4].

На примере объектов жилищного строительства в г. Иркутске нами произведен расчет стоимости экспертизы результатов инженерных изысканий и проектной документации и структуры затрат по отношению к сметной стоимости строительства.

В соответствии с расчетами средневзвешенный процент стоимости экспертизы результатов инженерных изысканий к сметной стоимости строительства составляет 0,044 %. Анализ структуры затрат позволит определить стоимость экспертизы результатов инженерных изысканий на предпроектной стадии.

Таблица 1

Расчет стоимости экспертизы результатов инженерных изысканий (РПиЖ)

Наименование объекта строительства	Площадь участка, м2	Площадь помещений, м2	Стоимость экспертизы результатов инженерных изысканий	Сметная стоимость строительства (См), руб.	% стоимости экспертизы результатов инженерных изысканий к сметной стоимости строительства
1 Жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями в Октябрьском районе г. Иркутска	1500	3525,65	96207	123 137 590	0,078
2 Жилой дом в Ленинском районе г. Иркутска	4476	5600,3	166038	272 376 080	0,061
3 Жилой комплекс «Центральный парк»	691,55	6965,8	77236	220 970 590	0,035
4 Жилой дом в м-не Радужный, 113	4654	7695	170215	233 035 550	0,073
5 Жилой комплекс "Альтерра" Университетский микрорайон, 114. "	600,84	3803,61	75108	173 160 300	0,043
6. Жилой комплекс с нежилыми помещениями по ул. Верхняя набережная	378	5637,83	69879	229 759 240	0,030
7. Жилой комплекс с нежилыми помещениями по ул. Маяковского, 69	488,9	7732,2	7732,2	293 103 430	0,025

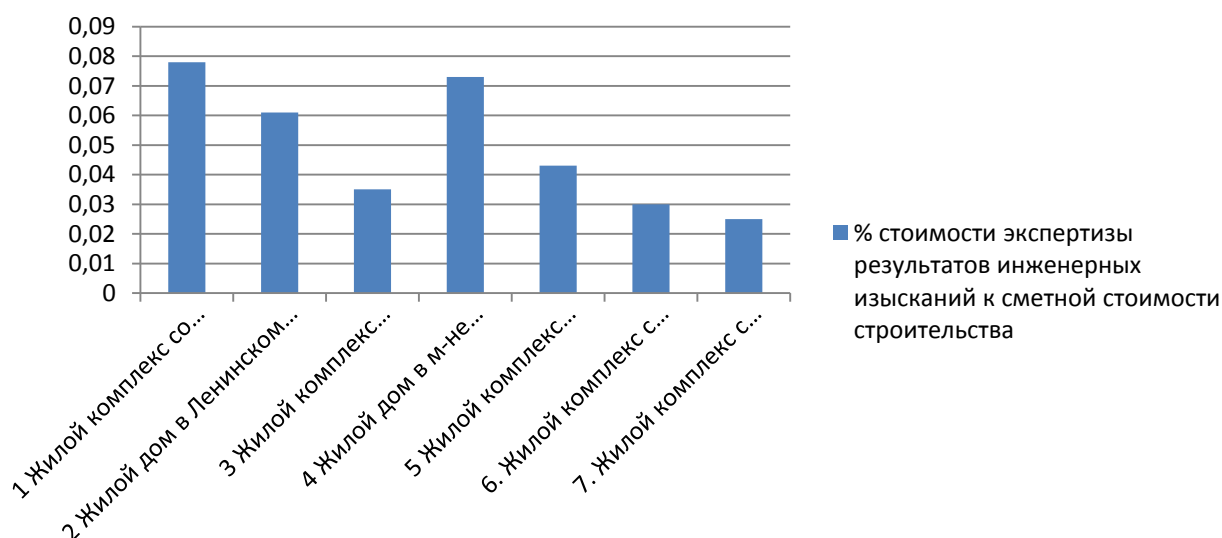


Рис. 1. Процент стоимости экспертизы результатов инженерных изысканий к сметной стоимости строительства

Таблица 2

Расчет стоимость экспертизы проектной документации (РП пдж)

Наименование объекта строительства	Площадь участка, м2	Площадь помещений, м2	Стоимость экспертизы проектной документации	Сметная стоимость строительства (См), руб.	% стоимости экспертизы проектной документации к сметной стоимости
1 Жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями в Октябрьском районе г. Иркутска	1 500	3 525,65	928 312	123 137 590	0,754
2 Жилой дом в Ленинском районе г. Иркутска	4 476	5 600,3	1 555 792	241 256 520	0,571
3 Жилой комплекс "Центральный парк"	691,55	6 965,8	836 769	220 970 590	0,379
4 Жилой дом в м-не Радужный, 113	4654	7695	1 632 164	101 970 270	0,700
5 Жилой комплекс "Альтерра" Университетский микрорайон, 114. "	600,84	3 803,61	756 561	124 280 140	0,672
6. Жилой комплекс с нежилыми помещениями по ул. Верхняя набережная	378	5 637,83	748 791	229 759 240	0,326
7. Жилой комплекс с нежилыми помещениями по ул. Маяковского, 69	488,9	7 732,2	811 931	293 103 430	0,277

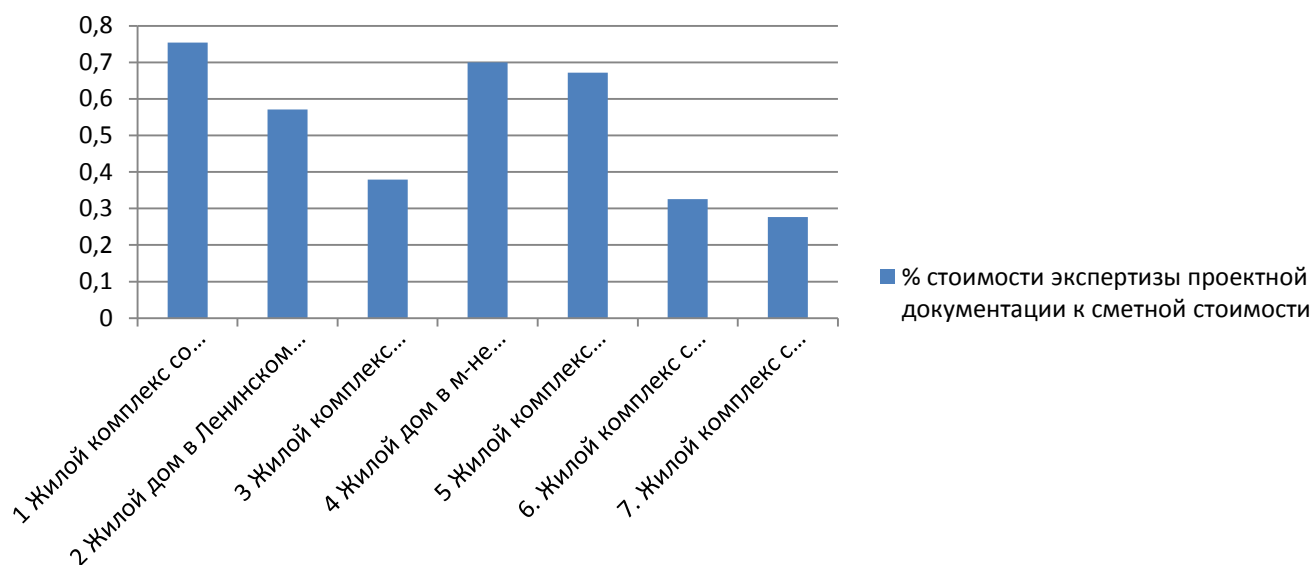


Рис. 2. Процент стоимости экспертизы проектной документации к сметной стоимости строительства

В соответствии с расчетами средневзвешенный процент стоимости экспертизы проектной документации к сметной стоимости строительства составляет 0,469 %. Анализ структуры затрат позволит определить стоимость экспертизы проектной документации на пред проектной стадии.

Исходя из проведенного расчета стоимостей экспертиз, можно сделать вывод, что экспертиза проектной документации примерно в 10,5 раз дороже экспертизы результатов инженерных изысканий. Суммарная стоимость экспертизы составит в среднем 0,513% от сметной стоимости строительства.

Библиографический список:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ в ред. от 29 декабря 2017 г. с изм. и доп. вступ. в силу с 1 января 2018 г.
2. О порядке организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и инженерных изысканий: постановление Правительства Российской Федерации от 5 марта 2007 г. №145 с изменениями на 15 декабря 2017 г.
3. Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации (МДС 81-35. 2004). М.: Госстрой, 2004.
4. Ямщикова И.В. Инновационные методы организации проекта в строительном комплексе // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. 2014. № 4 (9). С. 61–67.
5. Johnston E. Cost segregation helps property owners maximize depreciation // Commercial Investment Real Estate Journal. 2003. Т. 22, № 5. С. 356.
6. Erhun F., Tayur S. Enterprise-wide optimization of total landed cost at a grocery retailer // Operations Research. 2003. Т. 51, № 3. С. 343.