

УДК 332.8

К вопросу определения стоимости строительства по укрупненным нормативам

© Т.В. Добышева¹, Е.А. Тарбеева²¹ Иркутский национальный исследовательский технический университет,

г. Иркутск, Российская Федерация

² Министерство образования Иркутской области,

г. Иркутск, Российская Федерация

Аннотация. Сметные расчёты по укрупнённым нормативам представляют большую ценность на этапе разработки строительного проекта и расчета бюджетных заявок по строительству объектов недвижимости. Иными словами, при рассмотрении вопроса о строительстве больницы, поликлиники, школы, детского сада и т. д. с их помощью заказчик сможет предварительно оценить, во сколько ему обойдется возведение объекта. Укрупненные нормативы дают возможность определения сметной стоимости простым и доступным образом исходя из конструктивных и других параметров зданий и сооружений или укрупненных единиц объемов работ. В статье рассмотрено понятие укрупненного норматива цены строительства, а также укрупненного норматива цены конструктивных решений. Проанализирован состав сборников НЦС и НЦКР, затраты, учитываемые и не учитываемые в сборниках, а также номенклатура новых сборников. Наглядно продемонстрирована схема определения сметной стоимости строительства с использованием показателей НЦС, схема проведения расчета сметной стоимости по укрупненным нормативам цены конструктивных решений. Из выделенных проблем при использовании укрупненных нормативов к основной относится недостоверная сметная стоимость, а также нехватка в новой сметно-нормативной базе 2020 года разработанных сборников НЦКР.

Ключевые слова: укрупненный норматив цены строительства, укрупненный норматив цены конструктивных решений, стоимость строительства, сборник НЦС

On Determining the Construction Cost according to Consolidated Standards

© Tatiana V. Dobysheva¹, Evgeniya A. Tarbeyeveva²¹ Irkutsk National Research Technical University,

Irkutsk, Russian Federation

² Ministry of Education of the Irkutsk Region,

Irkutsk, Russian Federation

Abstract. Estimated calculations according to the consolidated standards are of great value at the stage of developing a construction project and calculating budget applications for the construction of real estate. In other words, when considering the construction of a hospital, clinic, school, kindergarten, etc., with their help, the customer will be able to preliminarily estimate how much it will cost him to build the facility. The consolidated standards make it possible to determine the estimated cost in a simple and accessible way based on the structural and other parameters of buildings and structures or enlarged units of the volume of work. The article discusses the concept of a consolidated standard for the price of construction, as well as a consolidated standard for the price of design solutions. The article analyzes the composition of the collections of the Consolidated Standards of Construction Cost and Consolidated Standards of Design Solutions; the costs accounted for and not accounted for in the collections, as well as the nomenclature of new collections. The article clearly demonstrates the scheme for determining the estimated cost of construction using consolidated index of construction cost, the scheme for calculating the estimated cost according to the consolidated standards for the price of design solutions. Of the problems highlighted in the use of consolidated standards, the main one is the unreliable estimated cost, as well as the lack of developed collections of Consolidated Standards of Design Solutions in the new estimate and regulatory framework for 2020.

Keywords: consolidated standards of construction cost, consolidated standards of design solutions, construction cost, collection of Consolidated Standards of Construction Cost

Понятие укрупненного норматива цены строительства внесено в Градостроительный Кодекс РФ Федеральным зако-

ном от 26.07.2017 № 19-ФЗ. В соответствии с п. 33.1 ГрК РФ **укрупненный норматив цены строительства** – это показате-

тель потребности в финансовых ресурсах, необходимых для создания единицы мощности строительной продукции, данный показатель предназначен для планирования (обоснования) инвестиций (капитальных вложений) в объекты капитального строительства¹.

Укрупнённые нормативы цены строительства (НЦС) предназначены для определения потребности в денежных средствах, которые нужны для создания единицы мощности строительной продукции, для планирования (обоснования) инвестиций (капитальных вложений) в объекты капитального строительства и иных целей, установленных законодательством Российской Федерации, для объектов, строительство которых финансируется с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств юридических лиц, созданных Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридических лиц, доля в уставных (складочных) капиталах которых Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований составляет более 50 процентов.

Показатели НЦС рассчитаны в уровне цен по состоянию на 01.01.2020 для базового района (Московская область) [1].

В основу разработки НЦС были положены данные, прошедшие экспертизу и отвечающие градостроительным и объемно-планировочным требованиям, предъявляемым к современным строительным комплексам и объектам [2].

Назначение НЦС представлено на рисунке 1 [3].

Сборники НЦС содержат:

- коэффициенты, учитывающие региональные условия строительства;
- порядок применения каждого сборника НЦС;
- описание конструктивных решений каждого показателя НЦС.

Приказом Минстроя России № 909/пр. от 30.12.2019 утверждены Укрупненные Нормативы цены строительства НЦС 81-02-01-2020, которые введены с 1 января 2020 года.

Вступила в силу Методика разработки и применения укрупненных нормативов цены строительства (Приказ Минстроя России от 29.05.2019 № 314/пр.). Номенклатура новых сборников НЦС представлена в таблице 1 [4]. На рисунке 2 наглядно продемонстрирована схема определения сметной стоимости строительства с использованием показателей НЦС².

В случае когда необходимо определить, сколько средств понадобится на начало строительства объекта во время проведения лишь отдельных видов работ, а также какое из проектных решений будет наиболее экономически выгодным и оправданным, проводятся расчеты строительства по укрупненным нормативам цены конструктивных решений.

НЦКР – укрупненные нормативы цены конструктивных решений, предназначенные для разработки сметного раздела проектной документации и для проверки достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство которых финансируется с привлечением средств федерального бюджета и в рамках инвестиционных проектов. Иными словами, НЦКР – это сумма средств на возведение отдельных конструктивных элементов объекта, рассчитанная применительно к видам таких элементов и к видам работ на установленную единицу измерения в соответствующем уровне текущих цен [2].

Укрупненные нормативы цены конструктивных решений объединены в тематические сборники в зависимости от определяемого ими конструктивного элемента. Также они подразделяются на три уровня: федеральные, территориальные, отраслевые.

В таблице 2 указан список затрат, которые учтены и не учтены в НЦС [5].

¹ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 27.12.2019).

² Приказ Минстроя России от 29.05.2019 № 314/пр. «Об утверждении Методики разработки и применения укрупненных нормативов цены строительства, а также порядка их утверждения».



Рис. 1. Назначение НЦС

Таблица 1. Номенклатура сборников НЦС

№ п/п	Краткое обозначение существующего сборника	Наименование сборника	Приказ Минстроя России об утверждении
1	НЦС 81-02-01-2020	Жилые здания	приказ № 909/пр. от 30 декабря 2019 года
2	НЦС 81-02-02-2020	Административные здания	приказ № 910/пр. от 30 декабря 2019 года
3	НЦС 81-02-03-2020	Объекты народного образования	приказ № 868/пр. от 25 декабря 2019 года
4	НЦС 81-02-04-2020	Объекты здравоохранения	приказ № 911/пр. от 30 декабря 2019 года
5	НЦС 81-02-05-2020	Спортивные здания и сооружения	приказ № 913/пр. от 30 декабря 2019 года
6	НЦС 81-02-06-2020	Объекты культуры	приказ № 915/пр. от 30 декабря 2019 года
7	НЦС 81-02-07-2020	Железные дороги	приказ № 917/пр. от 30 декабря 2019 года
8	НЦС 81-02-08-2020	Автомобильные дороги	приказ № 919/пр. от 30 декабря 2019 года
9	НЦС 81-02-09-2020	Мосты и путепроводы	приказ № 921/пр. от 30 декабря 2019 года
10	НЦС 81-02-10-2020	Объекты метрополитена	приказ № 904/пр. от 30 декабря 2019 года
11	НЦС 81-02-11-2020	Наружные сети связи	приказ № 912/пр. от 30 декабря 2019 года
12	НЦС 81-02-12-2020	Наружные электрические сети	приказ № 914/пр. от 30 декабря 2019 года
13	НЦС 81-02-13-2020	Наружные тепловые сети	приказ № 916/пр. от 30 декабря 2019 года
14	НЦС 81-02-14-2020	Наружные сети водоснабжения и канализации	приказ № 918/пр. от 30 декабря 2019 года
15	НЦС 81-02-15-2020	Наружные сети газоснабжения	приказ № 825/пр. от 19 декабря 2019 года
16	НЦС 81-02-16-2020	Малые архитектурные формы	приказ № 920/пр. от 30 декабря 2019 года
17	НЦС 81-02-17-2020	Озеленение	приказ № 908/пр. от 30 декабря 2019 года
18	НЦС 81-02-18-2020	Объекты гражданской авиации	приказ № 903/пр. от 30 декабря 2019 года
19	НЦС 81-02-19-2020	Здания и сооружения городской инфраструктуры	приказ № 905/пр. от 30 декабря 2019 года
20	НЦС 81-02-20-2020	Объекты морского и речного транспорта	приказ № 906/пр. от 30 декабря 2019 года
21	НЦС 81-02-21-2020	Объекты энергетики (за исключением линейных)	приказ № 907/пр. от 30 декабря 2019 года

Таблица 2. Затраты, учитываемые и не учитываемые в НДС

НДС учитывают	НДС не учитывают
строительно-монтажные работы	работы и затраты, связанные с отводом земель для строительства
оборудование	командировочные расходы рабочих
временные здания и сооружения	перевозку рабочих
зимнее удорожание	затраты на строительство и содержание вахтовых поселков
проектно-изыскательские работы	плату за землю и земельный налог в период строительства
экспертизу проектной документации	плату за подключение к внешним инженерным сетям
авторский надзор	дополнительные затраты, возникающие при особых условиях строительства, стесненных условиях производства работ
службу заказчика	особые условия строительства объекта учитываются коэффициентами, предусмотренными в технических частях сборников НДС
строительный контроль	иные затраты, не являющиеся характерными при строительстве соответствующего типа зданий



Рис. 2. Определение стоимости строительства с использованием показателей НДС

На данный момент федеральные НЦКР существуют только в виде проекта,

разработанного в 2010 году и состоящего из 8 федеральных сборников [7].

7 апреля 2014 года приказом Минстроя РФ № 167/пр. в федеральный реестр сметных нормативов был официально включен первый утвержденный сборник Укрупненных нормативов цены конструктивных решений НЦКР-81-02-22-2014 «Автомобильные дороги». Данные в нем приведены в ценах на 1 января 2014 года для базового района (Московской области). Сборник состоит из следующих разделов:

Раздел 01. Работы по подготовке площадки под строительство.

Раздел 02. Земляное полотно.

Раздел 03. Дорожная одежда.

Раздел 04. Искусственные сооружения.

Раздел 05. Обустройство дороги.

Раздел 06. Устройство тротуаров и установка бортовых камней.

Раздел 07. Здания и сооружения дорожной службы³.

Схема проведения расчета по НЦКР осуществляется таким же образом, как и по НЦС, но более упрощенно:

1. определяются исходные данные по планируемому конструктивному элементу:

- функциональное назначение;
- объемы конструктивных решений, определяемые по проектной документации;

- мощностные характеристики;

- регион строительства;

2. выбирается соответствующий НЦКР;

3. подбираются необходимые корректирующие коэффициенты, предусмотренные техническими частями соответствующих НЦКР;

4. составляется сметный расчет с использованием НЦКР на отдельные конструктивные элементы или объекты капитального строительства в целом⁴.

³ Приложение № 1 к приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 7.04.2014 г. № 167/пр. Государственные сметные нормативы. Укрупненные нормативы цены конструктивных решений (НЦКР 81-02-22-2014). Часть 22. Автомобильные дороги. Техническая часть [Электронный ресурс]. URL: <http://docs.cntd.ru/document/1200111447> (30.04.2020).

⁴ Приложение № 2 к приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 7.04.2014 г. № 167/пр. Методические документы по формированию сметного раздела проектной документации с применением укрупненных нормативов цены конструктивных решений (МДС 81-02-13-2014) [Электронный ресурс]. URL: <http://docs.cntd.ru/document/1200111450> (30.04.2020).

В ближайшее время планируется выпуск территориальных сборников укрупненных нормативов цены конструктивных решений «Автомобильные дороги», а также подготовка полной нормативной базы по всем основным конструктивным решениям, применяемым в строительстве [8].

С помощью сборников НЦКР возможно исключить любой конструктивный элемент проектного объекта из НЦС в случае несовпадения элемента, находящегося в сборнике и в проекте, и заменить его на нужный, рассчитанный по НЦКР. Таким образом, можно заменять любые конструктивные решения и повышать точность расчета сметной стоимости по укрупненным нормативам цены строительства. Поэтому в настоящее время в новой сметно-нормативной базе 2020 года не хватает разработанных и утвержденных сборников НЦКР [9].

В практическом плане установление максимально точной цены строительства на стадии планирования позволит повысить конкуренцию между подрядными организациями: выигрывать аукционы будут те компании, которые смогут уложиться в заданные ценовые рамки или найти более экономичные решения при сохранении качества. Такая система уже давно существует в западных странах с развитой рыночной экономикой, таких как США, Великобритания, Германия [10].

Исходя из вышесказанного, сформулируем основные проблемы при использовании НЦС, следствием которых является недостоверная стоимость, определенная с использованием НЦС:

1. стоимость строительства определяется только по основному объекту капитального строительства без учета дополнительных затрат на подготовку территории строительства и на технологическое присоединение;

2. в новой сметно-нормативной базе 2020 года отсутствуют разработанные и включенные в федеральный реестр сметных нормативов сборники НЦКР-2020, которые необходимы для более точного расчета сметной стоимости строительства.

Таким образом, можно отметить, что применение укрупненных сметных нормативов дает возможность оценить стоимость строительства на

предпроектной стадии для заложения средств в бюджеты будущих периодов. Поскольку сметная стоимость объекта, стройка которого планируется за счет бюджетных средств, не должна превышать стоимость, рассчитанную по НЦС, можно сказать, что она является своеобразным ориентиром цены [1]. Для того чтобы достоверно определить сметную стоимость с применением сборников НЦС, необходимо

правильно учесть значительное количество дополнительных затрат и коэффициентов в соответствии с выбранным сборником. На основании вышесказанного можно сделать вывод, что расчет сметной стоимости строительства по НЦС – это ответственная задача, которая в конечном результате напрямую влияет на определение объема денежных инвестиций.

Библиографический список

1. Огарь А.Д. Методы определения сметной стоимости строительства // Современные тенденции в экономике и управлении: новый взгляд. 2013. С. 33–39. [Электронный ресурс]. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/metody-opredeleniya-smetnoy-stoimosti-stroitelstva> (30.04.2020).

2. Ардинов В.Д. Ценообразование и составление смет в строительстве. СПб.: Питер, 2006. С. 134.

3. Сайфутдинова Р.В. Развитие метода укрупненных сметных нормативов в оценке стоимости строительства для объектов производственного назначения // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. 2012. № 2 (3). С. 41–48.

4. Минстрой России [Электронный ресурс]. URL: <https://www.minstroyrf.ru> (28.04.2020).

5. Сосновская У.В. Методика формирования стоимости строительства объектов на стадии обоснования инвестиций в строительство // Актуальные проблемы экономики строительства: материалы Респ. науч.-практ. конф. (г. Минск, 4–6 декабря 2012 г.). Минск: БНТУ, 2014. С. 122–127.

6. Акимова Е.М., Кисель Т.Н. Основные проблемы обновления базы строительных нормативов в РФ в части укрупненных сметных нормативов // Актуальные вопросы экономических наук. 2017. № 56. [Электронный ресурс]. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osnovnyye-problemy-obnovleniya-bazy-stroitelnyh-normativov-v-rf-v-chasti-ukrupnennyh-smetnyh-normativov> (02.05.2020).

7. Главгосэкспертиза России [Электронный ресурс]. URL: <https://www.gge.ru> (30.04.2020).

8. Региональный центр ценообразования в строительстве [Электронный ресурс]. URL: <https://rccs.ru/ntss> (25.04.2020).

9. Демещик Р.В. Развитие методологии оценки инвестиционной емкости строительства жилья // Вестник ИрГТУ. 2010. № 5 (45). С. 293–298.

10. Ямщикова И.В., Сайфутдинова Р.В. Методы формирования укрупненных сметных норм // Известия Иркутской государственной экономической академии (Байкальский государственный университет экономики и права). 2015. Т. 6. № 3. [Электронный ресурс]. URL: <http://brj-bguer.ru/reader/article.aspx?id=20130> (30.04.2020).

Сведения об авторах / Information about the Authors

Добышева Татьяна Васильевна, кандидат экономических наук, доцент кафедры экспертизы и управления недвижимостью, Иркутский национальный исследовательский технический университет, 664074, г. Иркутск, ул. Лермонтова, 83, Российская Федерация, e-mail: dobishevativ@mail.ru

Тарбеева Евгения Андреевна, ведущий консультант отдела планирования текущего, капитального ремонта и ресурсного обеспечения, Министерство образования Иркутской области, 664025, г. Иркутск, ул. Российская, 21, Российская Федерация, e-mail: tarbeeva1996@mail.ru

Tatiana V. Dobysheva, Cand. Sci. (Economics), Associate Professor, Department of Expertise and Real Estate Management, Irkutsk National Research Technical University, 83 Lermontov Str., Irkutsk, 664074, Russian Federation, e-mail: dobishevativ@mail.ru

Evgeniya A. Tarbeyeva, Leading Consultant, Department of Planning for Maintenance, Overhaul and Resource Support, Ministry of Education of the Irkutsk Region, 21 Rossiyskaya Str., Irkutsk, 664025, Russian Federation, e-mail: tarbeeva1996@mail.ru