

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Правления Российского Союза строителей

Тема: «Совершенствование системы ценообразования в строительстве.
Текущие мероприятия и перспективы»

27.05.2021

г. Москва

Заслушав и обсудив доклады Президента НОСТРОЙ Глушкова Антона Николаевича, заместителя директора Департамента ценообразования и ресурсного обеспечения строительства Минстроя России, Председателя Комитета РСС по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве Головина Сергея Викторовича, вице-президентов РСС Бритова Олега Алексеевича, Дадова Эдуарда Султановича, члена Правления РСС Федорченко Максима Владиславовича, члена Совета РСС Солуянова Дмитрия Юрьевича и сообщения участников заседания,

Правление ОТМЕЧАЕТ СЛЕДУЮЩЕЕ:

В настоящее время продолжается реформа системы ценообразования в строительной отрасли, целью которой является создание современной и эффективной системы, которая будет обеспечивать достоверность определения стоимости строительства на всех этапах жизненного цикла инвестиционно-строительного проекта.

Отрасль готовится к переходу с 2022 года на ресурсно-индексный метод формирования сметной стоимости строительства. Одновременно совершенствуется базисно-индексный метод путем разработки индексов по элементам затрат, что позволит более точно определять стоимость строительства. Приняты большое количество нормативных и методических документов о порядке составления сметной документации и сметных нормативов, обновлена база ГЭСН (Государственные элементные сметные нормы), разработан сборник НЦС (укрупненные нормативы цены строительства, которые применяются на стадии планирования инвестиций). Обновлена Методика определения сметной стоимости строительства, утвержденная приказом Минстроя России 421/пр, которая предусматривает возможность включения в сметную документацию таких затрат строительных организаций, как страхование объекта строительства, затраты на предоставление банковской гарантии, проведение противоэпидемиологических мероприятий, премии за досрочный ввод объектов в эксплуатацию и др.

Существует настоятельная необходимость подготовки предложений строительного сообщества и банковских организаций по систематизации и определению затрат на страхование СМР в целях разработки необходимых методических документов о порядке включения этих затрат в сводный сметный расчет.

Также проводится работа по обновлению Федеральной сметно-нормативной базы (ФСНБ-2020). В 2020 году в нее включены более 4200 новых норм и расценок. Постоянно пополняется ФГИС ЦС, которая создана для организации мониторинга стоимости строительных ресурсов и является основой для применения ресурсно-индексного метода определения стоимости строительства.

Реформа ценообразования проводится при взаимодействии строительного сообщества в лице крупнейших объединений РСС, НОСТРОЙ, НОПРИЗ, ТПП, РСПП с Минстроем России, Главгосэкспертизой, а также региональными органами государственной власти. В РСС активно работает Комитет по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве под руководством заместителя Департамента ценообразования и ресурсного обеспечения строительства Минстроя России Головина Сергея Викторовича. При этом необходимо обеспечить взаимодействие профильных комитетов всех общественных объединений с целью координации действий и выработки единой позиции профессионального сообщества по вопросам ценообразования и сметного нормирования, а также продолжить работу по сбору и обобщению предложений по вопросам применения методик определения сметной стоимости строительства.

Вместе с тем, проблемы в определении достоверной стоимости строительства пока остаются. Сегодня по отдельным позициям фактические цены не соответствуют нормативным. Это ведет к увеличению количества несостоявшихся торгов, что особенно актуально для работ по капитальному ремонту, процент несостоявшихся торгов здесь составляет 51%. Выходом из сложившейся ситуации станет применение в отношении капитального ремонта индексов цен по элементам прямых затрат. В настоящее время в 20-ти субъектах РФ разработаны такие индексы, необходимо ускорить указанную работу в других регионах.

Особенную обеспокоенность вызывает низкое возмещение затрат на оплату труда в расценках по отдельным видам работ. Однако благодаря активной позиции общественных объединений, ситуация в этом направлении постепенно налаживается. Так, участники совещания отметили большую значимость работы по индексации среднемесячной оплаты труда рабочих, проведенную на основании информации о тарифных ставках, предоставленной в рамках Трехстороннего Отраслевого соглашения по строительству и промышленности строительных материалов, заключенного Минстроем России, Российским союзом строителей и Российским профсоюзом строителей. Это позволило повысить среднемесячный размер оплаты труда для расчета индексов в среднем на 10,89% по всем субъектам Российской Федерации.

Однако в отдельных отраслях ситуация остается сложной. Так, в электромонтажной отрасли наблюдается отток высококвалифицированных

специалистов, банкротство крупных предприятий. Это связано с тем, что в 2014 году были существенно снижены нормативы на выполнение электромонтажных работ, и в настоящее время средняя сметная заработная плата, в этой отрасли в большинстве субъектов Российской Федерации ниже уровня средней заработной платы в целом по региону. Все это ведет к необходимости сокращения числа работников, широкому распространению сверхурочной работы, увеличению сроков ввода объектов в эксплуатацию. Необходимо принять меры по пересмотру сметных нормативов для электромонтажных работ.

Участники заседания отметили также, что введенная приказом Минстроя России 841/пр смета контракта для расчета оплаты за выполненные работы имеет положительное значение для строительной отрасли, однако практика ее реализации в регионах практически отсутствует. Это в основном связано с неготовностью государственных заказчиков и контролирующих органов к ее применению. Необходимо провести серию совещаний, консультаций с участием Минстроя России, Главгосэкспертизы, Счетной палаты РФ и иных заинтересованных органов по вопросам, возникающим при применении приказа 841/пр.

Серьезное влияние на работу строительной отрасли оказал рост цен на основные строительные материалы, начавшийся в IV квартале 2020 года и который продолжается в настоящее время. Сегодня резко выросли цены не только на металлопрокат, но и на пиломатериалы, полистирол, необходимый в строительной индустрии и на другие важнейшие строительные материалы и компоненты. При этом отмечаются случаи, когда поставщики отказываются предоставлять строительным организациям прайс-листы, ожидая очередного увеличения цен. В этих условиях и в целях своевременного исполнения государственных контрактов, предотвращения банкротства подрядных организаций необходимо внести изменения в Федеральный закон № 44-ФЗ и в постановление Правительства РФ № 615, предусматривающие возможность изменения твердой цены контракта в случае увеличения стоимости строительных ресурсов более, чем на 15%. Поскольку такое изменение может быть рассмотрено Государственной Думой только в осеннюю сессию, целесообразным является принятие соответствующего разъяснения о возможности применения государственными заказчиками пункта 8 части 1 статьи 95 Федерального закона № 44-ФЗ о возможности изменения цены строительного контракта в связи с наступлением обстоятельств независимых от сторон, с указанием алгоритма действий по применению указанной нормы.

Участники заседания акцентировали внимание на необходимости принятия мер по прекращению роста цен на строительные материалы. Следует принять ограничительные меры по вывозу не только металлолома, но и пиломатериалов, а также активизировать работу по заключению прямых контрактов с поставщиками продукции. Кроме того, в связи с повышением цен на полистиролы необходимо

обеспечить взаимодействие с Минэнерго России по снижению цен на битумосодержащие материалы. Также следует продолжать работу Минпромторга России с производителями стекла по переориентированию их на внутренний рынок.

Также в отдельных регионах продолжается рост цен на нерудные материалы. Поскольку лицензирование деятельности по добыче песка, щебня и других нерудных материалов относится к компетенции региональных органов, то в тех регионах, где происходит рост цен, необходимо рассмотреть вопрос об увеличении добычи указанных материалов.

Рост стоимости строительных материалов создает риски для реализации проектов жилищного строительства с применением проектного финансирования. Поскольку за счет собственных средств застройщика, как правило осуществляются затраты до начала строительных работ (приобретение земельного участка, проектно-изыскательские работы и пр.), то указанное удорожание полностью ложится на расходную часть проекта в рамках выданного кредитного лимита. Однако условия кредитных договоров, применяемых при проектном финансировании, ограничивают возможность получения дополнительного финансирования при удорожании проекта строительства (в том числе за счет привлечения застройщиком дополнительных займов, кредитов и т.п.). Это создает риски прекращения финансирования и приостановки реализации проектов.

Необходимо принять меры по адаптации действующих договоров проектного финансирования к новым экономическим условиям, повлекшим за собой удорожание стоимости строительства. При этом следует исходить из недопустимости прекращения или приостановления финансирования проекта до окончания строительства, поскольку впоследствии возобновление таких проектов потребует привлечения значительных материальных и организационных ресурсов. Также необходимо принять дополнительные меры по стабилизации жилищного строительства в условиях роста себестоимости строительства.

Правление ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Принять к сведению и поддержать предложения Президента НОСТРОЙ Глушкова Антона Николаевича, Председателя Комитета РСС по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве Головина Сергея Викторовича, вице-президентов РСС Бритова Олега Алексеевича, Дадова Эдуарда Султановича, члена Правления РСС Федорченко Максима Владиславовича, члена Совета РСС Солуянова Дмитрия Юрьевича.

2. Поддержать необходимость внесения изменений в Федеральный закон № 44-ФЗ и постановление Правительства РФ № 615 об изменении цены контракта в случае повышения цен на строительные ресурсы более, чем на 15%. Просить Минстрой России до выхода соответствующего законодательного акта

подготовить разъяснение о возможности применения в указанных случаях пункта 8 части 1 статьи 95 Федерального закона № 44-ФЗ, с указанием порядка и условий применения указанной нормы.

3. Признать работу Комитета РСС по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве положительной. Обеспечить взаимодействие с профильными комитетами НОСТРОЙ, НОПРИЗ, ТПП с целью координации действий и выработки единой позиции профессионального сообщества по вопросам ценообразования и сметного нормирования. Продолжить работу по сбору и обобщению информации о проблемах и предложениях строительного сообщества в этой сфере.

4. Просить Минстрой России согласно существующему порядку:

- провести разъяснительную работу с государственными заказчиками и контролирующими органами по вопросам применения приказа Минстроя России № 841/пр.;

- продолжить консультации с руководством Профсоюза работников строительства и промышленности строительных материалов Российской Федерации, РСС, НОСТРОЙ по вопросу увеличения размера месячной тарифной ставки рабочего I разряда, занятого в строительной отрасли, применяемого в сметном нормировании и утверждаемого в субъектах Российской Федерации до уровня, предусмотренного заключенным трехсторонним соглашением;

- поддержать предложение члена Совета РСС Солуянова Дмитрия Юрьевича о создании рабочей группы в составе экспертов Минстроя России, Комитета по электромонтажным работам РСС, НОСТРОЙ, ФАУ «Главгосэкспертиза» для проработки вопросов:

а) увеличения сметных норм ГЭСНм-08 для электромонтажных работ по видам промышленного строительства, путём введения поправочных дифференцированных коэффициентов к существующим нормам;

б) разработки и внесения предложений по дополнению Федерального закона № 44-ФЗ о критериях оценки исполнителя на основании уровня налоговых отчислений, уровня заработной платы и фактической численности персонала за последние три года с целью исключения недобросовестной конкуренции со стороны компаний с «серыми» схемами оплаты труда.

5. Дирекции РСС довести до членов РСС форму заявки Минпромторга России о заключении прямых договоров с поставщиками металлопродукции при реализации государственных контрактов.

6. Просить Минпромторг России продолжить работу по принятию ограничительных мер по вывозу металлолома, принять аналогичные меры в отношении пиломатериалов, а также провести работу по организации

взаимодействия с Минэнерго России по вопросу ограничения роста цен на битумосодержащую продукцию.

7. Рекомендовать органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации, в которых произошел существенный рост цен на нерудные материалы принять меры по регулированию добычи указанных строительных материалов.

8. Просить Минстрой России обратиться в Правительство Российской Федерации, Банк России, ДОМ РФ с предложениями, направленными на стабилизацию жилищного строительства в условиях повышения цен на основные строительные материалы, а также на исключение рисков при реализации действующих проектов жилищного строительства с применением проектного финансирования, в том числе:

- в целях обеспечения стабильности платежеспособного спроса продлить программу субсидирования ставок ипотечного кредитования не по географическому или иному принципу, а для любых проектов, получивших проектное финансирование до 1 марта 2021 года;

- в случае падения параметров проекта ниже уровня рентабельности рассмотреть вопрос о прямом субсидировании проектов региональных застройщиков, в тех регионах, где стоимость строительных материалов существенно выросла, а также рассмотреть для таких проектов вопрос о субсидировании ставки ипотечного кредитования до размера ключевой ставки Банка России;

- разработать порядок взаимодействия застройщиков с банками в ходе реализации проектов с применением проектного финансирования в случаях существенного роста себестоимости строительства, в том числе рекомендации по исключению из кредитного договора условий, препятствующих предоставлению дополнительного финансирования при удорожании проекта строительства, порядка корректировки основных параметров проекта в ходе его реализации, а также внесения изменений в кредитной договор в части увеличения кредитного лимита;

- рассмотреть вопрос о снижении требований к застройщикам и проектам для получения проектного финансирования. При этом в отношении проектов с низкой маржинальностью (5-10%) применять механизм гарантий Единого института развития ДОМ.РФ вместо субсидирования банков из федерального бюджета, что позволит сократить бюджетные расходы при одновременном увеличении объемов региональных проектов жилищного строительства, реализуемых с применением проектного финансирования;

- привести норматив стоимости квадратного метра жилья, утверждаемую Минстроем России до уровня рыночной стоимости, сложившейся в субъектах Российской Федерации.

8. Считать целесообразным распространение опыта Санкт-Петербурга по организации взаимодействия с органами государственной власти, а также в проведении мероприятий, посвященных Дню Строителя, в регионах Российской Федерации.

9. Материалы заседания Правления РСС направить в Минстрой России, Минпромторг России, региональные Союзы строителей, НОСТРОЙ, НОПРИЗ, ТПП.

10. **Принять** в члены Российского Союза строителей:

- Ассоциацию Саморегулируемая организация «Гильдия строителей Республики Марий Эл».

- ООО «ЛифтСервис»;

11. **Исключить** из Российского Союза строителей:

- Институт строительства и ЖКХ ГАСИС – за нарушение уставной дисциплины в части, касающейся уплаты членских взносов;

- ООО СУ-11 «Липецкстрой-Л» – за нарушение уставной дисциплины в части, касающейся уплаты членских взносов;

- ООО компания «АВРОРА» - за нарушение уставной дисциплины в части, касающейся уплаты членских взносов;

- ООО «Стройпроектгрупп» - за нарушение уставной дисциплины в части, касающейся уплаты членских взносов;

- АО «Торговый дом «БОВИД» - за нарушение уставной дисциплины в части, касающейся уплаты членских взносов;

- ИП Тишков В.В. – в связи с прекращением деятельности;

- ЗАО «ПИЛОН» - за нарушение уставной дисциплины в части, касающейся уплаты членских взносов;

- ОАО «Метрострой» - за нарушение уставной дисциплины в части, касающейся уплаты членских взносов;

12. Правление выражает благодарность заместителю Директора Департамента ценообразования и градостроительного зонирования Министерства строительства и ЖКХ Российской Федерации, Председателю Комитета РСС по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве Головину Сергею Викторовичу, заместителю директора Департамента металлургии и материалов Министерства промышленности и торговли РФ Куприну Роману Григорьевичу за участие в заседании.

13. Дирекции РСС разместить данное Постановление на сайте РСС.

Президент Российского Союза строителей



В.А.Яковлев