

## Ресурсный метод. Взгляд оценщика



**П. А. Козин,**  
председатель Санкт-Петербургского  
научно-методического совета по оценке,  
д.т.н., профессор



**Д. Д. Кузнецов,**  
заместитель председателя Санкт-Петербургского  
научно-методического совета по оценке,  
к.т.н., доцент

Оценщики недвижимости и сметчики на практике являются профессиональными участниками процесса ценообразования в строительстве. А строительство – отрасль, которая решающим образом влияет на экономику как государственного, так и частного сектора. В настоящее время в России развивается реформа системы ценообразования, инициатором которой является Министерство строительства и ЖКХ.

### **В чем проблемы (недостатки) сложившейся на сегодня системы ценообразования в строительстве?**

- Для одних и тех же объектов на практике формируются существенно разные величины стоимости, как рыночной, так и сметной.
- По многим, если не всем, объектам строительства наблюдается превышение фактических затрат над сметной стоимостью. Яркий пример – стадион «Зенит-Арена» в Санкт-Петербурге (43 млрд. руб. вместо 23,7 млрд. руб., сдача 2016 г. вместо 2009 г.).
- Подавляющее большинство закупочных процедур в строительстве завершается на начальной максимальной цене и снижение цен за счет конкурентных процедур не происходит.
- Высокая степень неопределенности затрат и сроков строительства увеличивает риски осуществления проектов, риски возникновения споров между участниками проекта. Причем эти риски несут как заказчик, так и подрядчик.
- Оторванность стоимости от ресурсно-технологической модели приводит к тому, что технологии, позволяющие экономить ресурсы с одновременным

повышением качества, оказываются невостребованными. Все усилия руководителей проекта направлены на продажи по максимальной цене. Успешные продажи по максимуму в рамках проекта покрывают и перерасход ресурсов, и затягивание сроков пуска объекта.

### **Отличия рыночной стоимости (РС) от сметной стоимости (СС)**

СС – носит операционный и нормативный характер. Есть система методических материалов, регламентирующих процесс расчета СС. Так МДС подразумевает расчет индексным методом (ИМ) и ресурсным методом (РМ)<sup>1</sup>. При реализации ИМ рыночная информация используется только косвенно, через формирование сметных нормативов и индексов. Этот метод доминирует в практике сметных расчетов. При реализации РМ – часть информации носит технологический характер (ресурсно-технологическая модель), а часть – рыночный характер (цены на ресурсы).

РС – не является операционным определением. Ни источники информации, ни способы обработки информации (расчет) не регламентированы. Оценщик самостоятельно выбирает методы расчета РС согласно ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

Потребитель РС не является профессионалом, в то время как потребитель СС – это профессионал-строитель (заказчик, подрядчик, сметчик, эксперт).

### **Взаимодействие СС и РС**

СС может использоваться в оценке РС, но на практике используется крайне редко. СС может использоваться для расчета затрат на замещение, устранимого износа, оценки РС

<sup>1</sup> Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации. МДС 81-35.2004.

ОКС, расчета корректировок в сравнительном подходе (СП) и расходов в доходном подходе (ДП). На практике этого не происходит, т.к. с одной стороны оценщики не владеют методами расчета СС, а с другой стороны решают свои профессиональные задачи другими, более простыми и доступными методами (использование справочников оценщика и экспертных оценок).

РС используется (может использоваться) в рамках реализации ресурсного метода для определения стоимости ресурсов (строительных материалов, конструкций, машин и оборудования, труда). На практике сметчики используют индексный метод, который позволяет им решить свои задачи, избегая дополнительных трудозатрат, связанных с реализацией ресурсного метода.

Государственные органы, регулирующие ценообразование в строительстве, предлагают полностью перейти на ресурсный метод, но цены на ресурсы формировать не в рамках оценочной деятельности, а путем сведения и использования данных о ценах, организованных в специальных базах данных – федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС).

#### **Зачем нужна СС и сметная документация в современных условиях, когда все цены в строительстве являются договорными?**

Сметная документация используется для:

- определения стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов при разработке раздела 11 проектной документации «Смета на строительство объектов капитального строительства»;
- расчета начальной (максимальной) цены контракта в рамках федеральной контрактной системы;
- подготовки исходных данных (затратной части) для оценки эффективности инвестиционных проектов;
- проверки и контроля (мониторинга) стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов;
- реализации затратного (проектно-сметного, стоимости жизненного цикла) подходов при определении начальной цены конкурсов, аукционов, котировок, запроса предложений, контрактов;
- реализации методов затратного подхода в оценке.

#### **Какие факторы приводят к разбросу значений сметной стоимости?**

Основными факторами, влияющими на разброс величин сметной стоимости для одних и тех же объектов, могут являться:

- недоучет или завышение объемов и видов работ, конструктивных элементов;
- отличие исходных данных по объемам работ для расчета стоимости объектов у разных специалистов;
- используемые цены на неразличимые (гомогенные) товары объективно могут существенно различаться; на полностью идентичные ресурсы разные продавцы используют разные цены, осуществляя разные маркетинговые стратегии;
- цены на ресурсы, которые определяют СС, формируются по достаточно длинным и сложным цепочкам, которые могут сильно отличаться друг от друга;
- цены на ресурсы в рамках разных проектов могут быть существенно разными – на цены влияет масштаб проекта, политика руководства проекта в сфере ценообразования на ресурсы и другие.

#### **Реформа ценообразования в строительстве призвана решить проблемы в этой сфере путем корректировки законодательной и нормативной базы в строительстве**

Основные нормативно-методические документы, которые подверглись корректировке.

1. Градостроительный кодекс РФ (действующая редакция от 03.08.2018).
2. Методика определения стоимости строительной продукции на территории РФ 81-35.2004 заменяется на новую, которая в настоящее время представлена проектом Приказа Минстроя России от 20.03.2018 г.
3. Введены «Укрупненные нормативы цены строительства (НЦС)». Минстрой РФ. 2017, 2018. (21 сборник).

#### **Кем и когда запущена реформа ценообразования в строительстве?**

Реформа ценообразования в строительстве запущена Правительством РФ в 2016 году. Регламентируется она двумя основными законами:

1. Федеральный закон от 03 июля 2016 г. № 369-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и статьи 11 и 14 Федерального закона «Об

инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений»».

2. Федеральный закон от 26 июля 2017 г. № 191-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации».

### Каковы основные особенности реформы ценообразования?

1. Переход на ресурсную модель (ресурсный метод) определения сметной стоимости.
2. Внедрение Федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС).
3. Введение нового Классификатора строительных ресурсов (КСР-2016).
4. Введение укрупненных нормативов цены строительства (НЦС).

Пока на сегодняшний день масштабные изменения еще не произошли, сметчики работают «по-старому», проигнорировав предлагаемые правительством изменения. Сметы, как правило, составляются базисно-индексным и очень редко ресурсным методом.

Напомним, что **ресурсный метод** заключается в определении сметной стоимости в текущих ценах (текущем уровне цен) на основании потребности в строительных ресурсах (выраженной в натуральных показателях), необходимых для реализации проектного решения, и сметных цен строительных ресурсов.

Ресурсный метод уже давно считается основным методом формирования цен, однако на практике применяется достаточно редко. Авторы статьи в 1996–2002 гг. имели опыт использования ресурсного метода при формировании затрат на замещение в рамках затратного подхода к оценке недвижимости.

Использовали и элементные нормы и укрупненные показатели. В частности, УПБС-ВР<sup>2</sup>, которые позволяли непосредственно в электронных таблицах без применения специализированных программных средств, формировать потребность в ресурсах. Причем эта потребность была укрупнена и номенклатура

потребных ресурсов была достаточно узкой (2–3 машины и 10–20 строительных материалов).

В качестве цен на эти ресурсы-представители брались цены предложения крупных поставщиков. Позднее в Санкт-Петербурге были разработаны Территориальные укрупненные расценки на конструкции и виды работ жилищно-гражданского строительства УР 81-09-(1-40)-2001. Они также имели ресурсную часть.

Постепенно методы сметного ценообразования в практике оценки были вытеснены укрупненными показателями по зданиям и сооружениям. Сначала УПВС, а потом справочниками компании «КО-ИНВЕСТ». Неоспоримое преимущество этих показателей в том, что их успешно используют оценщики, не обладающие профессиональной подготовкой в области строительных конструкций, материалов и технологий.

### Что такое НЦС?

НЦС – укрупненные нормативы цены строительства, рассчитанные на определенную единицу мощности. Используются для определения предельного (максимального) объема денежных средств, необходимого и достаточного для возведения объекта производственного значения, строительство которого финансируется из средств федерального, регионального или местного бюджета.

По своей структуре и содержанию НЦС близки к показателям УПВС, но отражают современное состояние строительной отрасли, включая технологии и цены.

Методические рекомендации по разработке укрупненных нормативов цены строительства утверждены приказом Минстроя России от 07.02.2017 № 69/пр и описывают методику формирования НЦС. Вводится понятие ресурсно-технологической модели (РТМ). РТМ – это агрегированный набор трудовых, технических и материальных ресурсов, сформированных на основе данных сметной документации по объектам-представителям. РТМ отражает технологическую и конструктивную часть проекта. Формирование и использование РТМ – это сфера профессиональной деятельности инженеров-строителей.

Считается, что ресурсный метод позволяет достигать высокой точности расчета сто-

<sup>2</sup> Сборник укрупненных показателей базисной стоимости на виды работ (УПБС ВР). Введен в действие 1 декабря 1993 г. письмом Госстроя России от 05.11.93 № 12-275.

имости. Но профессиональные оценщики и судебные эксперты знают, что стоимость любого объекта, в том числе и строительных ресурсов, существует как интервал<sup>3</sup>, а тогда и сметная стоимость будет формироваться как интервал. Более того, если РТМ составляется на стадии «проект», когда отсутствует рабочая документация, то будущий расход ресурсов тоже носит вероятностный и интервальный характер.

#### Для чего предназначены НЦС?

1. Для планирования инвестиций на стадии, когда отсутствует проект.
2. Для оценки эффективности использования бюджетных средств.
3. Для проверки достоверности определения сметной стоимости (напр., в процессе экспертизы).
4. Для реализации методов затратного подхода в оценке.
5. Для проверки и установления начальной (максимальной) цены контракта, цены контракта, заключаемого с единственным подрядчиком (исполнителем) в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44 – ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

В настоящее время разработаны и утверждены 21 сборник НЦС, в том числе сборник 01 «Жилые здания» и сборник 02 «Административные здания». Данные, приведенные в 21-м сборнике могут использоваться для обоснования затрат на замещение некоторых объектов оценки, а также для обоснования сроков строительства при расчете прибыли предпринимателя.

#### Пример:

По сборнику НЦС «Административные здания» определяется стоимость строительства здания за 1 кв.м в ценах 01.01.2017 г. Далее стоимость за 1 кв.м умножается на общую площадь здания. К получившейся цене применяются территориальные коэффициенты и индексы-дефляторы. В итоге получаем предельную (максимальную) стоимость строительства объекта.

При прохождении государственной экспертизы сметной документации на предмет провер-

ки достоверности сметной стоимости объектов, финансируемых за счет бюджетных средств, необходимо к комплекту сметной документации в обязательном порядке прикладывать и расчет по сборникам НЦС.

**Подготовлен проект новой Методики определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации (Минстрой 20.03.2018).** В п. 3.1.6. проекта Методики записано «Сметные расчеты, включаемые в сметную документацию, разрабатываются **ресурсным методом**...». Далее: «Ресурсный метод заключается в определении сметной стоимости в текущих ценах (текущем уровне цен) на основании потребности в строительных ресурсах (выраженной в натуральных показателях), необходимых для реализации проектного решения, и сметных цен строительных ресурсов.

Формирование потребности в строительных ресурсах осуществляется на основании сметных норм с учетом технологии и объемов работ по строительству объектов капитального строительства. При отсутствии в сметных нормах количественных показателей строительных ресурсов, потребность в них определяется на основании проектной и иной технической документации».

В п. 3.4.19 проекта Методики записано «Сметная цена материального ресурса принимается на основании информации, размещенной во ФГИС».

Эта Методика будет носить обязательный характер для определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, финансируемого с привлечением средств бюджетов бюджетной системы РФ, средств юридических лиц, созданных РФ, субъектами РФ, муниципальными образованиями и юридических лиц, доля в уставных (складочных) капиталах которых РФ, субъектов РФ, муниципальных образований составляет более 50%.

В иных случаях положения Методики носят рекомендательный характер и применяются, если это определено федеральным законом или договором. Будут ли требования соблюдения Методики применяться добровольно? Сочтет ли бизнес для себя выгодным и удобным использовать относительно новые методы и подходы к ценообразованию?

<sup>3</sup> Козин П.А., Кузнецов Д.Д. Интервал стоимости – практический аспект. Бюллетень RWAY, №278, май 2018.

### Когда состоится переход на новую систему ценообразования в строительстве?

Ранее было выпущено Постановление Правительства РФ от 23.12.2016 № 1452 «О мониторинге цен строительных ресурсов». Постановление устанавливало, что сметные цены строительных ресурсов, определенные по результатам мониторинга, должны быть размещены в ФГИС ЦС 15 декабря 2017 г.

Позже вышло Постановление Правительства РФ от 27 апреля 2018 г. № 514 «О внесении изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 23 декабря 2016 г. № 1452». В этом Постановлении дата размещения цен строительных ресурсов значится «начиная с 2019 г.».

По мнению специалистов-сметчиков, подходы Минстроя РФ к применению ресурсного метода до конца не продуманы, они могут привести к увеличению трудоемкости разработки сметной документации и проверки ее достоверности более чем в два раза, при этом точность расчетов может снизиться, количество ошибок и спорных ситуаций возрасти.

### Что такое ФГИС ЦС?

Федеральная государственная информационная система ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС) – это информационный ресурс в сети Интернет, расположенный по адресу: [fgjiscs.minstroyrf.ru](http://fgjiscs.minstroyrf.ru) и спроектированный для централизованного сбора, хранения и использования данных участниками строительной деятельности.

В ФГИС ЦС занесена база предприятий-поставщиков материалов и оборудования, которые должны ежеквартально предоставлять в ФГИС ЦС сведения о стоимости своей продукции.

Основная цель создания ФГИС ЦС – информационная поддержка определения сметной стоимости объектов капитального строительства, финансируемых с привлечением средств государственного бюджета и госкорпораций. Система предназначена для обеспечения открытости деятельности государственных органов и органов местного самоуправления, государственных и муниципальных заказчиков, исполнителей госконтрактов в инвестиционно-строительной сфере.

### ФГИС ЦС предназначена для:

1. Повышения достоверности и прозрачности определения стоимости стро-

ительства на всех стадиях инвестиционно-строительного проекта при выполнении государственных и муниципальных контрактов.

2. Оптимизации стоимости строительства.
3. Повышения стабильности рынка строительства.
4. Обеспечения применения современных информационных технологий при расчете стоимости строительства.
5. Улучшения конкурентного климата на рынке строительных материалов.
6. Сокращения сроков при составлении сметных расчетов без потери точности расчетов.
7. Стимулирования импортозамещения в строительстве.
8. Стимулирование применения инновационных технологий в строительстве.

В связи с этим возникает ряд вопросов. Что такое оптимизация стоимости? Это минимизация или максимизация? В процессе закупок выбор будет, как и прежде, осуществляться по минимальной цене? Без учета качества ресурсов? Как поведут себя субъекты этой системы? Какие цены они будут сообщать для ввода в систему? Ведь цены на строительные материалы очень разные, как и качество этих материалов. На цены влияет процесс ведения переговоров сторонами заключения сделки. Похоже, что пока бизнес выжидает.

Правительство РФ поручило в августе 2018 г. подготовить поправки в КоАП РФ об административной ответственности за непредоставление данных во ФГИС ЦС.

Согласно распоряжению, подписанному Д. Медведевым, **поправки в Кодекс об административных правонарушениях необходимо подготовить к декабрю 2018 г.** Их разработка необходима для «стимулирования предоставления юридическими лицами достоверной информации о стоимости строительных ресурсов в целях повышения конкуренции на строительном рынке».

В соответствии с данным поправками, юридическим лицам за непредоставление данных во ФГИС ЦС грозит штраф от 50 до 80 тыс. руб. А в случае повторного нарушения – от 100 до 200 тыс. руб.

Так, по существующим сейчас правилам, информацию о ценах должны предоставлять

юрлица с годовой выручкой не менее 10 млн рублей. Эксперты Союза инженеров-сметчиков считают, что такой низкий порог приведет к попаданию в систему сомнительных производителей стройматериалов и предлагают увеличить минимальную выручку в 10 раз – до 100 млн руб. Также в Союзе предлагают ввести требование указывать не только юридический адрес компании, но и непосредственные адреса расположения производств, складов готовой продукции.

Кроме того, как считают эксперты Союза, во ФГИС ЦС по всем регионам должны быть представлены (в разрезе каждого региона) сметные цены по всей номенклатуре ресурсов, независимо от того, является ли конкретный стройматериал привозным с другой территории или местным материалом. Для этого Союз предлагает установить правило, по которому **цены для разных регионов будут определяться по-разному – в зависимости от того, есть ли в конкретном регионе производитель указанных стройматериалов или их приходится завозить из другого региона.**

При составлении смет по данным из ФГИС ЦС для каждого региона необходимо будет выбирать:

1. Стоимости материалов.
2. Стоимости эксплуатации машин и механизмов.
3. Тарифные ставки.
4. Тарифы на перевозку.

Таким образом, после завершения реформы ценообразования, цены на все ресурсы нужно будет брать исключительно из системы ФГИС ЦС. Реформа ценообразования в строительстве не может быть реализована до тех пор, пока полноценно не заработает ФГИС ЦС. На текущий момент:

- По некоторым регионам крайне мало поставщиков зарегистрировалось в системе и «загрузило» сведения о цене и объемах реализации своей продукции.
- Технически регистрация для производителей достаточно трудоемкая, требует установки специального программного обеспечения и обязывает их самостоятельно регистрироваться.

#### **Что представляет собой классификатор строительных ресурсов (КСР-2016)?**

1. КСР состоит из книг, книга может содержать в себе части, часть содержит в себе разделы, раздел содержит

в себе группы. Кодировка строительных ресурсов изменилась. Например, кирпич керамический одинарный, размером 250 x 120 x 65 мм, марка 125 теперь имеет код 23.32.11.06.1.01.05-0036. Ранее этот же кирпич имел код 404-0006.

2. Классификатор строительных ресурсов размещен на сайте ФГИС ЦС. (<https://fgiscs.minstroyrf.ru>) в разделе «Классификатор строительных ресурсов».
3. При размещении цен на продукцию в системе ФГИС ЦС поставщики должны «привязать» ее к новым кодам в соответствии с новым КСР.
4. Специалисты, работающие в базах ГЭСН, ФЕР редакции 2017 г., уже пытаются использовать в сметных расчетах ресурсы с новыми кодами КСР.
5. КСР разработан, в частности, по бетонам и другим материалам с большими недостатками.
6. Возникают сложности на этапе первоначального внесения своих данных: в КСР много опечаток, смеси из английских и русских букв в марках и т.д.
7. Терминология в КСР не всегда соответствует терминологии нормативно-правовых актов в строительстве.

#### **Стоимость по сводному сметному расчету не должна превышать расчет по НЦС.**

##### **Что не учитывают НЦС?**

НЦС не учитывают отдельные виды затрат (см. рис. 1):

- по подготовке территории строительства;
- на технологическое присоединение к инженерным сетям и коммуникациям;
- на работы по демонтажу и сносу.

##### **Что такое сметные нормативы?**

**Сметные нормативы** – сметные нормы и методики применения сметных норм и сметных цен строительных ресурсов, используемые при определении сметной стоимости строительства. Федеральный реестр сметных нормативов – государственный информационный ресурс, размещаемый в ФГИС ЦС, содержащий сведения об утвержденных сметных нормативах.

**Сметные цены строительных ресурсов** – сводная агрегированная в территориальном разрезе документированная инфор-

**Предельная стоимость строительства объекта (Горячкин П.В.)**

**Пример формирования предельной стоимости строительства объекта**



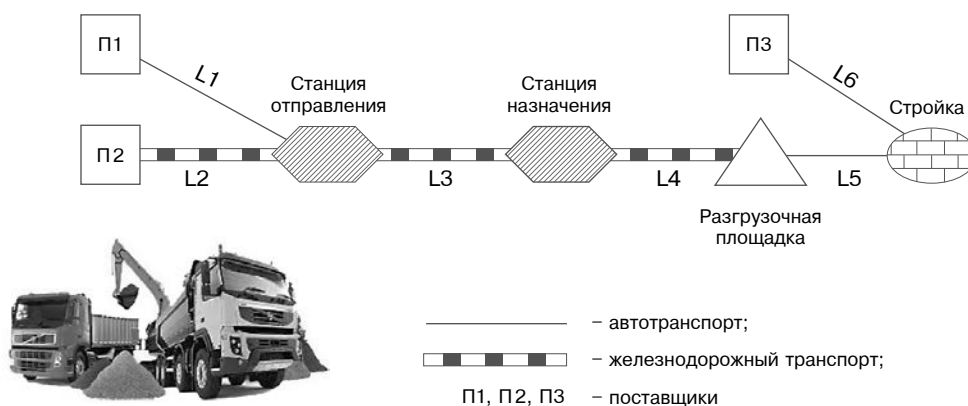
мация о стоимости строительных ресурсов, установленная расчетным путем на принятую единицу измерения и размещаемая в ФГИС ЦС.

**Как изменился расчет стоимости перевозки грузов?**

**Методика применения сметных цен строительных ресурсов** утверждена приказом Минстроя РФ от 08 февраля 2017 г. № 77/пр. В ней указан порядок применения сметных цен на материалы, изделия, конструкции, оборудование:

- На основании сметной документации, разработанной с использованием сметных норм, формируется ресурсная ведомость, в соответствии с которой осуществляется выборка материальных ресурсов, применяемых при строительстве.

**Транспортная схема перемещения груза (Горячкин П.В.)**



- Для каждого вида материального ресурса определяются два ближайших к месту расположения объекта капитального строительства производителя (поставщика) с целью формирования экономически эффективных маршрутов перевозки грузов для строительства, с учетом вида транспорта и подвижного состава, а также класса груза и массы брутто на установленную единицу измерения материального ресурса в соответствии с классификатором строительных ресурсов.

В ФГИС ЦС, как правило, вносится отпускная цена франко-транспортное средство, учитывающая затраты на погрузку продукции на транспортное средство у склада производителя (поставщика).

Полная сметная цена на материалы должна иметь вид франко-строительная площадка либо франко-приобъектный склад, т. е. при определении цены на материалы должны быть учтены все затраты по его производству (приобретению), доставке и хранению (см. рис. 2).

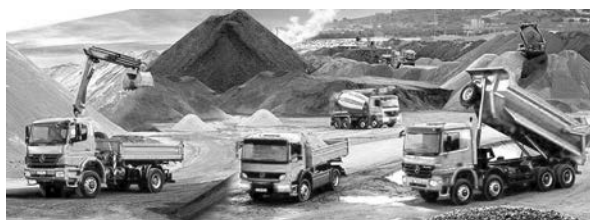
**Пример** (от Горячкина П.В.):

Щебень гранитный фракции 20–40 – цена руб./м.куб

- Франко-карьер (пос. Кузнечное Лен. обл) – 550 руб.
- Франко-карьер (Расиалампи, Карелия) – 432 руб.
- Франко-станция отправления (стан. Кузнечное. Лен. область/полувагоны) – 570 руб.
- Франко-пристань отправления (причал «Ровное» Лен. область/теплоходами грузоподъемностью 1500, 2000, 3000 и 5000 тонн из портов Ладожского озера) – 560 руб.
- Франко-склад (в Санкт-Петербурге) – 1020 руб.
- Франко-станция назначения (Белый РАСТ МСК) – 1950–2170 руб. (из Лен. области – 1290 км из Карелии – 1545 км.)

Рисунок 3

**Карьер добычи щебня (Горячкин П.В.)**



### Что включает сметная стоимость строительства?

При подготовке проектной документации определяется сметная стоимость строительства объектов капитального строительства, которая традиционно включает следующие элементы:

- стоимость строительных (ремонтно-строительных) работ;
- стоимость работ по монтажу оборудования, монтажных работ;
- стоимость оборудования;
- стоимость пусконаладочных работ;
- прочие затраты.

Суммарная стоимость строительных (ремонтно-строительных) работ, работ по монтажу оборудования и монтажных работ (СМР) представляет собой:

- сметные прямые затраты, в том числе: оплату труда рабочих, стоимость материалов, изделий и конструкций, стоимость эксплуатации машин и механизмов;
- накладные расходы;
- сметную прибыль;
- отдельные виды прочих затрат, относимых на стоимость СМР (средства на строительство и разборку титульных временных зданий и сооружений и дополнительные затраты при производстве работ в зимнее время).

В составе сметной документации могут разрабатываться следующие сметные расчеты:

- сводный сметный расчет стоимости строительства;
- объектные сметные расчеты (сметы);
- локальные сметные расчеты (сметы);
- сметные расчеты на отдельные виды затрат;
- сводка затрат.

Формы сметных расчетов приведены в приложении 3 проекта Методики.

### Наш прогноз развития реформы ценообразования в строительстве

Главная цель любого бизнеса в России – максимизация прибыли. Самый простой и эффективный путь достижения этой цели: увеличить цены продажи и уменьшить цены покупки. В строительстве: закупить ресурсы как можно дешевле, а продать строительную продукцию как можно дороже. Закупки про-



изводятся на «свободном рынке», а продажи производятся как государству, так и юридическим и физическим лицам.

Что мешает увеличивать прибыль? Покупатель может выбрать другого продавца или вовсе отказаться от покупки, в частности, в ситуации, когда соотношение цены и качества его не устраивает. В условиях кризиса все большее значение для отрасли играют государственные закупки.

Продавец ресурсов, в первую очередь материалов, хочет продать свой товар дороже и получить свою долю в прибыли застройщика. Но при этом все участники проекта заинтересованы в максимизации цены на конечную продукцию. Поставщики, скорее всего, будут завышать цены на ресурсы при предоставлении данных в ФГИС ЦС. Но при реализации ресурсного метода они будут знать, какие цены на ресурсы заложены в сметную стоимость возводимых объектов. В этом смысле ресурсный метод является более «прозрачным», чем индексный.

Мы не видим в реформе каких-то мощных рычагов снижения цен. Но система мониторинга может достаточно оперативно отреагировать на снижение цен на рынке жилья, как основного потребителя материалов и других ресурсов в строительстве. Если это снижение произойдет, например, по причине снижения покупательной способности населения, то это отразится на ценах на ресурсы и перейдет в систему государственных закупок через РТМ и ФГИС ЦС.

Сами показатели удельной потребности в материалах в натуральных единицах измерения дают ценную информацию для выработки более эффективных проектов и проектных решений. Эффективность проекта не в том, чтобы проектировать быстрее и дешевле, а в том, чтобы **разрабатывать проекты с минимальным объемом потребных ресурсов, включая труд и строительные машины**. А экономичные проекты неизбежно приведут к экономии ресурсов и увеличению объемов строительства.

#### Что могут сделать оценщики в условиях развития реформы?

А) Ничего не менять, проигнорировать реформу ценообразования. Продолжать

использовать укрупненные показатели из справочников в своей работе.

- Б) Использовать в расчетах РС сборники НЦС там, где это возможно и соответствует целям оценки (заказчика оценки).
- В) Использовать ресурсные методы расчета сметной стоимости с использованием данных ФГИС ЦС.
- Г) Использовать ресурсные методы с использованием рыночных данных о стоимости ресурсов. Формировать интервал затрат на замещение объекта недвижимости и использовать его при формировании интервала РС.

#### Что могут сделать сметчики?

- А) Ничего не менять, продолжать использовать базисно-индексный метод, в первую очередь, не для бюджетных объектов.
- Б) Использовать в расчетах значения НЦС там, где это возможно для экспертизы проектов и формирования НМЦ контракта.
- В) Использовать ресурсные методы расчета сметной стоимости как можно шире, постепенно замещая индексные методы.
- Г) Формировать базу для оценки проектов и объектов с точки зрения экономии основных ресурсов, с учетом качества материалов, конструкций, машин и механизмов, рабочей силы.

#### Что делать тем, кто управляет проектами?

- А) Использовать сборники НЦС для проверки и контроля сметного ценообразования и расчетов оценщиков.
- Б) Публиковать ресурсные сметы по проектам, предназначенным для повторного использования. Это позволит анализировать цены на строительную продукцию путем сравнения СС разных объектов. Снизить риски оспаривания СС.
- В) Проводить торги на проектирование зданий и сооружений с учетом показателей, отражающих эффективность РТМ с точки зрения минимизации расхода основных ресурсов.
- Г) Стимулировать архитекторов и инженеров на разработку экономичных проектов.