

# **Формирование сметной стоимости на объектах ремонта с использованием укрупненных нормативов**

Самаль Н.К.

Белорусский национальный технический университет  
г. Минск, Беларусь

## **Реферат**

Цель работы заключается в изучении методологии разработки укрупненных нормативов стоимости и расхода ресурсов по видам ремонтных работ, в апробации методики их применения для определения стоимости ремонта, а также в оценке рисков подрядчика и возможности использования укрупненных показателей заказчиком на начальном этапе обоснования инвестиций.

**Ключевые слова:** Нормативы расхода ресурсов, укрупненные нормативы стоимости, укрупненные нормативы расхода ресурсов, локальная смета, ремонтные работы.

## **Введение**

Большое значение придается вопросам рационального использования бюджетных средств в условиях, неблагоприятных для прогнозирования и объективной оценки стоимости используемых ресурсов. В соответствии со стратегией капитального ремонта в Республике Беларусь в 2011-2015 гг. предполагается отремонтировать 3 млн.кв.м жилья. Таким образом, проблемы рационального расходования инвестируемых бюджетных денежных средств и сокращения затрат труда на разработку проектно-сметной документации для объектов капремонта являются очень актуальными.

Для дальнейшего повышения эффективности инвестиционной деятельности с участием ведущих подрядных, проектных организаций, организаций-застройщиков существующая система ценообразования дополнена новым механизмом формирования договорных (контрактных) цен на основе применения укрупненных нормативов стоимости строительства.

Согласно Указу Президента РБ № 361 от 01.08.2011 сметная стоимость объектов строительства, в том числе капитального ремонта, на стадии обоснования инвестирования или на стадии архитектурного проекта может определяться на основании укрупненных нормативов стоимости строительства объектов. Внедрение предлагаемого метода формирования стоимости позволит обеспечить снижение стоимости строительства, в том числе проектных работ.

Область использования укрупненных нормативов достаточно обширна, она включает кредитование, субсидирование, формирование цены предложения претендента, расчеты заказчика с генподрядчиком, определение договорной цены с учетом норм продолжительности строительства.

### **Апробация укрупненных нормативов**

Сформировавшиеся принципы ценообразования в строительстве позволяют эффективно регулировать цены на продукцию отрасли и учитывать интересы всех участников инвестиционного процесса.

Сметная документация разрабатывается ресурсным методом. Ресурсный метод предполагает трудоемкий процесс определения стоимости строительства, реализация его возможна при наличии детально разработанных чертежей и спецификаций. Номенклатура используемых ресурсов охватывает множество наименований, что требует постоянного наблюдения за ценами, обработки и систематизации данных различных производителей и поставщиков. Таким образом, параллельно с ресурсным методом внедряются методы расчета затрат в строительстве, основанные на укрупненных нормативах.

Методические рекомендации по определению сметной стоимости строительства на основе объектов-аналогов и укрупненных нормативов стоимости строительства и непосредственно сами нормативы разработаны РУП «РНТЦ». Разработанные укрупненные нормативы стоимости состоят из двух частей: стоимостной и ресурсной. Таким образом, каждому укрупненному нормативу стоимости соответствует укрупненная ресурсная норма, содержащая расход ресурсов в натуральном выражении. На рисунке 1 и 2 представлен перечень необходимых

данных для определения стоимостного выражения затрат на вид работ.



Рисунок 1. – Стоимостное выражение затрат на заработную плату рабочих и эксплуатацию машин и механизмов по виду работ



Рисунок 2 – Стоимостное выражение затрат на заработную плату машинистов, материалы, изделия, конструкции и транспортные расходы

В целях проверки актуальности укрупненных нормативов и соответствия рассчитанной на их основе сметной стоимости объекта капремонта варианту стоимости, определенной на базе нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении, сравним стоимостной показатель укрупненного норматива расхода ресурсов, разработанного на 01.01.2012 и затем приведенного на 01.04.2013 при помощи прогнозных индексов, и величину прямых затрат по смете, рассчитанной на 01.04.2013 по базе НРР-2012. В данной работе проведен анализ проектно-сметной документации по объектам-представителям с целью выделения видов работ, входящих в проектно-технологический модуль и имеющих наиболее широкое распространение. В качестве примера рассмотрим работы по ремонту потолков с устройством подвесных потолков. Составом работ по ремонту потолков предусмотрены очистка потолков от известковой краски, шпатлевание по бетонным поверхностям, известковая окраска и устройство подвесного потолка. В таблице 1 представлена стоимостная часть укрупненного норматива на данные виды работ.

Таблица 1 – Стоимостная часть укрупненного норматива на ремонт потолков с устройством подвесных потолков на 01.01.2012 г.

Код зоны	Наимен. региона	Стоимость ед.изм., руб.					Трансп.	Общ.стоим.
		Зар. плата	Эксплуат. маш. и мех.		Мат., изд., констр.			
			Всего	В т.ч. з/п				
<b>Ремонт потолков с устройством подвесных потолков (единица измерения - 100м2 потолка)</b>								
1	Брест. обл.	3 817 393	16 638	673	577 562 399	54 868 428	636 264 858	
	Витеб. обл.	3 817 393	16 638	673	577 562 399	54 868 428	636 264 858	
	Гом. обл.	3 817 393	16 638	673	577 562 503	54 868 438	636 264 972	
	Гродн. обл.	3 817 393	16 638	673	577 558 276	54 868 036	636 260 343	
	Минск. обл.	3 817 393	16 638	673	577 566 301	54 868 799	636 269 131	
	Могил. обл.	3 817 393	16 638	673	577 562 627	54 868 450	636 265 108	
2	Брест. обл.	3 817 393	16 638	673	577 562 399	77 970 924	659 367 354	
	Витеб. обл.	3 817 393	16 638	673	577 562 399	77 970 924	659 367 354	
	Гом. обл.	3 817 393	16 638	673	577 562 503	77 970 938	659 367 472	
	Гродн. обл.	3 817 393	16 638	673	577 558 276	77 970 367	659 362 674	
	Минск. обл.	3 817 393	16 638	673	577 566 301	77 971 451	659 371 783	
	Могил. обл.	3 817 393	16 638	673	577 562 627	77 970 955	659 367 613	
3	Г. Минск	4 773 082	16 638	673	577 562 295	51 403 044	633 755 059	

Постановлением Министерства архитектуры и строительства от 27.12.2012г. № 40 были утверждены новые процентные нормы для расчета транспортных расходов. Для 1-ой зоны транспортные расходы рассчитываются с учетом нормы – 9,2%. Так как транспорт в укрупненном нормативе был рассчитан с учетом нормы 9,5%, то для целей анализа к определенной в укрупненном нормативе стоимостной величине транспортных расходов необходимо применить поправочный коэффициент –  $0,092/0,095 = 0,968$ . Таким образом, транспортные расходы для Брестской области по первой зоне составят 53 112 638 рублей.

Итоговые значения прямых затрат по расчету локальной сметы в текущих ценах на ремонт потолков с аналогичным составом работ систематизированы в таблице 2.

Таблица 2 – Прямые затраты по смете на 01.04.2013г. на ремонт потолков с устройством подвесных потолков

СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ В ТОМ ЧИСЛЕ	663 990 144
ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА	9071622
ЭКСПЛУАТАЦИЯ МАШИН И МЕХАНИЗМОВ	29300
В ТОМ ЧИСЛЕ ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА МАШИНИСТОВ	1348
МАТЕРИАЛЫ, ИЗДЕЛИЯ, КОНСТРУКЦИИ	599715275
ТРАНСПОРТ	55173947

Результаты расчетов, приведенные в сопоставимый вид, представлены в таблице 3.

Таблица 3 – Стоимостные показатели по укрупненному нормативу и локальной смете, приведенные на 01.04.2013

ЛОКАЛЬНАЯ СМЕТА	На 01.04.2013г.
	Прямые затраты – 663 990 144
УНРР	На 01.01.2012г. (Брестская область, 1 зона)
	Общая стоимость – 634 509 068
ПРОГНОЗНЫЕ ИНДЕКСЫ	Январь 2012г. – март 2013г.
	$1,0480*1,0112*1,0112*1,0112*1,0112*1,0112*1,0112*1,0112*1,0112$ $*1,0112*1,0112*1,0112*1,0112*1,022*1,0208*1,0200 =$

	1,2606
	На 01.04.2013г.
УНРР	Общая стоимость с учетом прогонзных индексов = 634 509 068* 1,2606 = 799 862 131

Анализ полученных данных позволяет рекомендовать применение рассмотренного укрупненного норматива для определения сметной стоимости ремонта потолков, так как прямые затраты, рассчитанные на его базе, приблизительно на 20% превышают значения локальной сметы, что позволит подрядным организациям минимизировать свои риски. Такой подход к апробации укрупненных нормативов стоимости строительства можно рекомендовать как проектным, так и подрядным организациям, работающим в сфере ремонта строительных объектов, так как для получения более точного ответа о соответствии сметной стоимости по объекту капитального ремонта, рассчитанной на основе укрупненных нормативов, варианту, определенному при помощи нормативов расхода ресурсов, нужно рассмотреть обширный перечень укрупненных нормативов, охватывающий максимальное количество выполняемых ремонтных работ.

### **Заключение**

Дальнейшее эффективное применение укрупненных показателей стоимости и ресурсов предполагает совершенствование механизмов ценообразования. Этой задаче отвечает разработанная Концепция модернизации национальной системы ценообразования в строительстве, направленная на повышение эффективности инновационной политики и создание возможности развития конкурентной среды и качества строительной продукции.

Внедрение Концепции позволит решить задачи по использованию укрупненных нормативов, а также стоимостных показателей объектов-аналогов. Документ направлен на повышение достоверности оценки затрат в строительстве и решение главной проблемы в инвестиционной деятельности, состоящей в том, что цена строительной продукции должна быть экономически обоснована.

Таким образом, главной целью разработанных укрупненных показателей является упрощение расчетов сметной стоимости, а также сокращение затрат труда на формирование цены предложения или цены заказчика в процессе обоснования инвестиций и разработки архитектурного проекта.

### **Список использованных источников**

1. Методические указания по применению нормативов расходов ресурсов в натуральном выражении (НРР 8.01.104-2012) : утв. Приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь 23.12.2011 г. № 450.

2. Методические рекомендации по определению сметной стоимости строительства на основе объектов-аналогов и укрупненных нормативов стоимости строительства (НРР 8.01.106-2012) : утв. Приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь 15.13.2012 г. № 84.

3. Голубова, О.С., Корбан, Л.К. Сметное дело и ценообразование в строительстве : учебное пособие / О.С. Голубова, Л.А. Горошко, Л.К. Корбан. – Минск : ТетраСистемс, 2010. – 320 с.

4. Проект концепции по модернизации национальной системы ценообразования в строительстве // РУП «Республиканский научно-технический центр по ценообразованию в строительстве» [Электронный ресурс]. – 2013. - Режим доступа : [www.rstc.by/download/Proekt\\_koncepcii.doc](http://www.rstc.by/download/Proekt_koncepcii.doc). - Дата доступа : 01.06.2013.

5. Ковалева, О. Особенности определения стоимости реконструкции, ремонта, реставрации / О. Ковалева // РУП «Белстройцентр» [Электронный ресурс]. – 2012. - № 9. - Режим доступа : <http://bsc.by/story/osobennosti-opredeleniya-stoimosti-rekonstrukcii-remonta-restavracii>. - Дата доступа : 01.06.2013.

6. Манюк, П. Особенности отнесения СМР к определенному виду инвестиционной деятельности: капитальному и текущему ремонту, реконструкции (модернизации) / П. Манюк // РУП «Белстройцентр» [Электронный ресурс]. – 2013. - № 3. - Режим доступа : <http://bsc.by/story/osobennosti-otneseniya-smr-k>

opredelennomu-vidu-investicionnoy-deyatelnosti-kapitalnomu-i. - Дата доступа : 01.06.2013.

7. Исследование, анализ и разработка нормативной базы и нормативов по новому порядку определения стоимости строительства (в т.ч. уточнение норм расхода ресурсов, разработки норм общепроизводственных и общехозяйственных расходов, прибыли, транспортных затрат по доставке материалов, изделий и конструкций, затрат на временные здания и сооружения, укрупненных нормативов стоимости по видам работ и других). Ч.4 : Отчет о НИР (промежуточный) / РУП «РНТЦ» ; рук. темы Л.А. Горошко. – М., 2012. – 229 с. - № ГР 20112698