*Приложение 1*

**Концепция развития системы строительного стоимостного инжиниринга**

1. Современное состояние строительного ценообразования в условиях сложившейся экономической системы Российского государства должно быть ориентировано на ***рыночные условия*** функционирования строительного комплекса и ***контрактные (договорные) взаимоотношения*** субъектов инвестиционно-строительной деятельности.

Действующая система сметного ценообразования, основанного на ***нормативном подходе*** (определенная по нормативам предельная, сметная или др. стоимости) не позволяет сформировать ***основу для формирования контрактных (договорных) цен****.*

В условиях рыночного функционирования строительного комплекса***цены ресурсов*** (материальных, трудовых, технических), оборудования формирует и регулирует ***рынок***, а не система коэффициентов и индексов.

2. Государство *косвенными методами* через трехуровневую систему нормативного правового регулирования (законы, подзаконные акты, нормативы, положения и методики различного уровня и порядка утверждения) воздействует *не на цену строительной продукции* и ее составляющих, а *на поведение субъектов инвестиционно-строительной деятельности*. Как следствие - система строительного ценообразования должна «поддерживать» реализацию принципа ***управляемой самостоятельности субъектов*** инвестиционно-строительной деятельности.

3. Развитие системы ценообразования должно охватывать ***весь инвестиционно-строительный процесс*** и базироваться на создании ***единого нормативно-методического подхода*** к формированию стоимости строительства на различных его этапах,включая:

* *планирование капитальных вложений*, направляемых на строительство объектов капитального строительства;
* *подготовку* проектной документации и ее *экспертизу* на строительство объектов капитального строительства;
* осуществление *государственных закупок работ* по строительству объектов капитального строительства и отдельных видов работ;
* осуществление *строительства* объектов капитального строительства;
* *ввод* объектов капитального строительства *в эксплуатацию*;
* *эксплуатацию* объектов капитального строительства.

4. Формирование стоимости строительства на различных этапах инвестиционно-строительного процесса, процедуры перехода от одного вида стоимости к другому, процессы экспертиз и контроля стоимости – суть системы стоимостного инжиниринга. Развитие сферы строительного ценообразования должно осуществляться через ***переход к системе строительного стоимостного инжиниринга*** как самостоятельного вида профессиональной деятельности.

Система стоимостного инжиниринга охватывает:

а) процессы *формирования стоимости*:

* оценка объема и эффективности капитальных вложений;
* определение предельной стоимости строительства;
* формирование сметной стоимости строительства;
* определение начальной (максимальной) цены договора подряда (государственного контракта);
* формирование фактической стоимости строительства;
* оценка стоимости работ по капитальному ремонту конструктивных элементов, инженерных технологических систем и сетей в процессе эксплуатации объектов недвижимости;

б) процессы *экспертизы стоимости*:

* экспертиза сметной документации;
* проверка достоверности сметной стоимости;
* оценка эффективности капитальных вложений;
* ценовой аудит крупных инвестиционных проектов с государственным участием;

в) процессы *нормирования* строительных, монтажных, ремонтно-строительных и пусконаладочных работ.

Потенциал развития системы строительного стоимостного инжиниринга:

* оценка рыночной стоимости работ и услуг по строительству для целей налогообложения;
* разработка соглашений о ценообразовании для целей налогообложения;
* отдельные виды строительно-технических экспертиз, связанные со стоимостью (экспертиза объемов и стоимости строительных работ, оценка ущерба, экспертиза обоснованности затрат на ремонт);
* иные виды деятельности.

5. Неотъемлемой частью развития системы строительного стоимостного инжиниринга должно стать формирование единого, унифицированного ***терминологического*** и ***классификационного*** аппарата.

Любой вид деятельности должен иметь собственную профессиональную терминологию – специально принятые в данной сфере термины с соответствующими однозначными определениями.

Создание профессионального глоссария в сфере строительного ценообразования осложняется многообразием нормативов различного уровня, насыщенных огромным количеством (в контексте каждого документа) различных определений одних и тех же понятий.

Отсутствие единого понятийного терминологического аппарата влечет за собой проблемы применения нормативов, коэффициентов, начислений при подготовке расчетов, разночтение и недопонимание общих правил и подходов к оценке стоимости строительной продукции.

При этом профессиональная терминология должна быть краткой, точной и доступной.

Отсутствие единой общепринятой классификации объектов капитального строительства в зависимости от их функционального назначения и отраслевой принадлежности, а также четко обозначенной системы конструктивных элементов зданий и сооружений препятствует решению общих проблем в российской системе ценообразования в строительстве в части оценки затрат на производство строительной продукции.

В успешной реализации этого направления значительную роль играет создание ***классификации типовых видов*** работ и ***конструктивных решений*** с учетом их модификаций и уровня потребительского качества.

Одним из приоритетных направлений развития системы сметного нормирования и методов подготовки сметных расчетов является создание адекватной информационной базы укрупненных показателей различного уровня и детализации.

6. ***Нормативное регулирование*** в системе строительного стоимостного инжиниринга необходимо выстраивать с учетом следующих положений и предложений:

* уход от сметно-нормативной базы 2000 г. (СНБ-2001) с технологиями и ресурсами прошлого века;
* отказ от понятия «нормативы» в части стоимостной оценки и переход к системе нормативов, содержащих только основные ресурсные показатели;
* расширение номенклатуры ресурсов с учетом современных материалов и оборудования;
* пересмотр установленной классификации нормативов. Понятие «индивидуальный норматив» вывести из системы нормативов. Внедрение в практике договорных отношений методологии заключения контрактов на строительство уникальных объектов по системе «Cost plus».
* порядок подготовки сметной документации, продекларированный Методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004, не отвечает современным подходам к формированию стоимости строительства. Документ, регламентирующий порядок разработки сметных расчетов должен отвечать требованиям нормативных правовых актов государства и содержать механизм, обеспечивающий достижение цели подобного документа, – оценку объема финансовых средств для реализации проектных решений в условиях динамичного развития рынка строительных работ;
* выведение из оборота нормативов с использованием предельных значений «от» и «до». Необходимо установить усредненный однозначный показатель норматива и конкретные условия его применения;
* изменение подходов к нормированию накладных расходов и сметной прибыли;
* пересмотреть систему коэффициентов, учитывающих условия производства работ и усложняющие факторы;
* пересмотр нормативов, применяемых для определения стоимости прочих и лимитированных затрат;
* формирование нормативов для законченных конструктивных решений (видов работ) на основе современной системы мониторинга.

7. Для реального действия законов и подзаконных актов и их исполнения необходима полная переработка пакета методических документов, ориентированных на пользователя.

***Система методического обеспечения***, как минимум, должна предусматривать:

* документ, регламентирующий ***единый порядок*** и общие принципы формирования стоимости строительства на различных этапах инвестиционно-строительного процесса;
* порядок ***обоснования инвестиционной стоимости*** (капитальных вложений) с учетом вариантности проектных решений (типовые, модифицированные, индивидуальные);
* порядок ***разработки*** и ***оформления сметной документации***;
* порядок определения ***цены договора подряда*** (государственного контракта);
* порядок (положение) определения стоимости строительства с учетом оценки достоверности ее определения для реализации инвестиционного проекта;
* порядок подготовки оценочной стоимости строительства объекта (видов работ, конструктивных решений) для проведения закупочных процедур.

8. Потребность строительного комплекса в информационном обеспечении о фактической стоимости **работ** должно быть реализовано через создание ***единой открытой информационной системы*** (национальной системы ценовой информации / портала нормативной и ценовой информации), наполненной:

* информацией о фактической стоимости строек/ объектов капитального строительства/ конструктивных решений и видов работ;
* актуальной информацией о разработанных в регионах нормах на новые технологии производства работ.

Создание национальной системы ценовой информации позволит решить задачи:

* достижения «прозрачности» ценовой среды рынка строительных работ, в том числе материальных ресурсов;
* обеспечения открытости реальной ценообразующей цепочки - от цены материалов, изделий и конструкций через стоимость работ к реальным затратам на строительство объектов капитального строительства;
* исключения коррупционных ниш и паразитических звеньев;
* принятия оперативных решений подрядными организациями совместно с Заказчиком на этапе заключения контрактов и выполнения строительных работ;
* обеспечение фискальных органов надежной основой для контроля.

Формирование информационной базы необходимо осуществлять на основе принципа глобализации с участием региональных органов по ценообразованию, саморегулируемых организаций и др.

9. Разработка и внедрение ***современной унифицированной системы мониторинга***. В ее основе – переход от «привычного» наблюдения огромной номенклатуры ресурсов к мониторингу актуальной и действительно необходимой рыночной информации:

* стоимости строительства (стройки);
* стоимости объекта капитального строительства;
* стоимости конструктивных решений;
* стоимости видов работ;
* стоимости ценообразующих ресурсов (материалов, реальной оплаты труда, услуг по аренде и эксплуатации строительной техники).

Организация мониторинга должна быть обусловлена структурой ценовой информации.

Форма предоставления информации о построенных объектах заказчиками (в том числе фактических затрат на строительство) может быть разработана на основе формы *Паспорта типовой проектной документации* (см. *Приказ Минрегиона России от 29.03.2013 № 106 «Об утверждении Правил формирования и ведения реестра типовой проектной документации, а также состава информации о проектной документации, которая подлежит внесению в реестр, и формы ее представления»*).

10. ***«Привязка» квалификации, тарификации работ, систем оплаты труда*** и учета оплаты труда в расчетах стоимости строительства ***к профессиональным стандартам*** квалифицированных рабочих и специалистов.

11. Обеспечение преемственности расчетов стоимости на различных этапах инвестиционно-строительного процесса:

* разработка актуальных форм сметной документации;
* разработка выходных форм сметной документации, которые могут использоваться заказчиком для последующего осуществления закупочных процедур;
* разработка форм расчета цены договора подряда (государственного контракта), сметы к договору подряда (государственному контракту), форм для расчетов за выполненные работы по договору подряда (государственному контракту).