

УДК 69:658.5(075.32)

## **Формирование стоимости проектных работ по объектам жилищного строительства**

Литвин К. А., Хомич Д. А.  
(научный руководитель - Корбан Л. К.)  
Белорусский национальный технический университет  
г. Минск, Республика Беларусь

При определении стоимости проектных и изыскательских работ необходимо руководствоваться сборниками базовых цен на проектные и изыскательские работы, утвержденными приказами Минстройархитектуры, с применением ежемесячно утверждаемых Минстройархитектуры индексов изменения стоимости на дату начала разработки проектной документации и с учетом прогнозных индексов цен в строительстве на дату окончания разработки этапов.

В работе рассматривается формирование стоимости проектных работ в разных нормативных базах: 2006 года с применением индексов изменения стоимости и в базе 2012 года по СЦ20-2012 (3-е издание). В таблице 1 представлены методические и нормативные документы, применяемые для определения стоимости проектных работ.

Таблица 1 - Методические и нормативные документы, применяемые для определения стоимости проектных работ (2008-2014 гг.)

Дата введения	Аббревиатура	Наименование документа
01.01.2008	СБЦ 20-2008	Сборник базовых цен на проектные работы
01.01.2008 - 31.04.2011	МР	"Общие указания по применению сборника базовых цен на разработку градостроительной документации, выполнение комплексных научных изысканий по недвижимым историко-культурным ценностям"
01.05.2011	МР	Методические рекомендации о порядке определения стоимости проектных и изыскательских работ
01.05.2012	МР	Методические рекомендации о порядке определения стоимости проектных и работ СЦ20-2012

01.05.2012	СЦ20-2012	Сборник базовых цен на проектные работы
29.12.2012	Приказ №421	"Об установлении коэффициентов для перерасчета стоимости разработки проектной документации и внесении дополнений и изменений в некоторые сборники цен"
29.12.2012	Постановление №21	"О совершенствовании порядка определения стоимости строительства объектов и внесении изменений в некоторые указы Президента РБ"
01.05.2013	СЦ20-2012 (2-е издание)	Сборник базовых цен на проектные работы
26.12.2013	Приказ № 474	"О внесении изменений и дополнений в некоторые сборники цен"
27.12.2013	Приказ № 477	"О порядке определения стоимости разработки проектного обеспечения в 2014 году"
01.01.2014	СЦ20-2012 (3-е издание)	Сборник базовых цен на проектные работы
01.01.2014	МР	Методические рекомендации о порядке определения стоимости разработки документации проектного обеспечения

В работе для выполнения расчетов, связанных с определением стоимости проектных работ на объекты жилищного назначения, нами было отобрано 6 объектов-представителей. Характеристика объектов-представителей по натуральным показателям приводится в таблице 2.

Таблица 2 –Объекты-представители

Наименование объекта	Общая жилая площадь, м <sup>2</sup>
1.Каркасно-монолитный жилой дом	9466,61
2.Крупнопанельный жилой дом (серии М464М9)	6385,7
3.Сборно-каркасный жилой дом	9162,35
4.Крупнопанельный жилой дом (серии М111-90)	8237,44
5.Кирпичный 7-этажный жилой дом	6448
6.Каркасно-монолитный жилой дом	13770

Подробный расчет стоимости проектных работ в текущие цены (апрель 2014) с использованием базы 2006 и 2012 (3-е издание) годов приведен для крупнопанельного жилого дома серии М464М9 (в таблицах 3 и 4).

Таблица 3 - Расчет стоимости проектных работ в базе 2006 года с приведением в текущие цены по состоянию на апрель (СБЦ20-2008)

Расчет стоимости		Ед. измерения
<i>Крупнопанельный жилой дом (серии М464М9)</i>		
Общая жилая площадь = 6 385,7 м <sup>2</sup> Так как натуральный показатель проектируемого объекта находится в интервале значений, то базовая цена на проектные работы определяется по формуле: $Цб = Цмин + ((Цмакс - Цмин / Хмакс - Хмин) * (Хоб - Хмин))$		
<i>Ц макс</i> - величина базовой цены для максимального значения натурального показателя	109 133,25	тыс.руб
<i>Ц мин</i> - величина базовой цены для минимального значения натурального показателя	63234,3	тыс.руб
<i>Х макс</i> - максимальное значение натурального показателя	10 000	м <sup>2</sup>
<i>Х мин</i> - минимальное значение натурального показателя	5 000	м <sup>2</sup>
<i>Х об</i> - величина натурального показателя проектируемого объекта	6 385,7	м <sup>2</sup>
<b><i>Итого в базовых ценах 2006 года:</i></b>		<b><i>75 954,73</i></b>
<i>К<sub>ин</sub></i> на апрель 2014 года = 4,9655	$75 954,73 * 4,9655 =$	377 153,248
	кроме того, НДС по ставке 20%:	Льгота
<b><i>Всего стоимость в текущих ценах на апрель 2014г.:</i></b>		<b><i>377 153,248</i></b>

Таблица 4 - Расчет стоимости проектных работ в базе 2012 года с приведением в текущие цены по состоянию на апрель (СЦ20-2012 3-е издание).

Расчет стоимости	Ед. измерения
<i>Крупнопанельный жилой дом (серии М464М9)</i>	
Общая жилая площадь = 6 385,7 м <sup>2</sup> Так как натуральный показатель проектируемого объекта находится в интервале значений, то базовая цена на проектные работы определяется по формуле:	
<b><math>C_{б} = C_{мин} + ((C_{макс} - C_{мин} / X_{макс} - X_{мин}) * (X_{об} - X_{мин}))</math></b>	
<i>C макс</i> - величина базовой цены для максимального значения натурального показателя	627 847 тыс.руб
<i>C мин</i> - величина базовой цены для минимального значения натурального показателя	363 790 тыс.руб
<i>X макс</i> - максимальное значение натурального показателя	10 000 м <sup>2</sup>
<i>X мин</i> - минимальное значение натурального показателя	5 000 м <sup>2</sup>
<i>X об</i> - величина натурального показателя проектируемого объекта	6 385,7 м <sup>2</sup>
<i>Итого в базовых ценах 2014 года:</i>	436 970,757
кроме того, НДС по ставке 20%:	Льгота
<i>Всего стоимость в текущих ценах на апрель 2014г.:</i>	436 970,757

Полученные данные систематизированы и представлены в таблице 5. Анализ результатов позволяет сделать выводы о том, что использование сборников цен на проектные работы различных нормативных баз на проектные работы сказалось на изменении стоимости проектных работ.

Таблица 5 - Динамика стоимости проектных работ в разрезе изменения нормативных баз в текущем уровне цен

Наименование объекта	Определение стоимости проектных работ, тыс.руб.		Изменение (увеличение) стоимости затрат на проектные работы СБЦ20-2008 по отношению к СЦ20-2012 (3-е издание)
	СБЦ 20-2008	СЦ 20-2012 (3-е издание)	
Каркасно-монолитный жилой дом S=9 466,61 м <sup>2</sup>	722 264,052	892 504,486	19,10%
Крупнопанельный жилой дом (серии М464М9), S=6 385,7 м <sup>2</sup>	377 153,248	436 970,757	13,70%
Сборно-каркасный жилой дом, S=9 162,35 м <sup>2</sup>	702 505,140	813 922,559	13,70%
Крупнопанельный жилой дом (серии М111-90), S=8 237,44 м <sup>2</sup>	461 559,660	534 763,738	13,70%
Кирпичный 7-этажный жилой дом, S=6 448 м <sup>2</sup>	514 291,235	595 859,004	13,70%
Каркасно-монолитный жилой дом S=13 770 м <sup>2</sup>	958 934,587	1 185 014,99	19,10%

Ниже представлен график изменения стоимости проектных работ по крупнопанельному жилому дому серии М464М9 в промежуток времени с 2009 по апрель 2014 (включительно) года в пересчете в иностранную валюту (доллар США).

