

УДК 69.003.12.

**Применение элементных и укрупненных нормативов
при формировании стоимости строительства объектов
на примере жилых домов коттеджного типа**

Кишкевич Е.В.

(научный руководитель – Сосновская У.В.)

Белорусский национальный технический университет
г. Минск, Беларусь

Важнейшее значение для заказчика (инвестора) имеет достоверность оценки стоимости строительной продукции на всех этапах инвестиционного цикла, так как от этого зависит выбор источников финансирования, обоснование размера кредита, оценка экономической эффективности строительной продукции, формирование тендерных предложений. Поэтому одной из основных задач сметного дела является обеспечение унифицированного подхода к определению сметной стоимости строительно-монтажных работ, основой которого являются сметные нормативы.

Сметные нормативы – это обобщённое название комплекса сметных норм, расценок и цен, объединённых в отдельные сборники, содержащие определённые правила и методические положения для произведения расчётов [1].

Для формирования стоимости на стадии «архитектурный проект», а также при проведении тендеров (переговоров) на выполнение СМР для формирования стоимости применяются укрупненные нормативы стоимости и (или) стоимость объектов-аналогов.

В настоящий момент разработаны укрупненные нормативы стоимости (УСНиР) как в ценах 2006 года, так и в ценах на 1 января 2012 года. Укрупненные нормативы стоимости, разработанные в ценах на 1 января 2012 года, делятся на две группы: УСНиР на здания и сооружения (3 сборника), УСНиР на конструкции и виды работ (1 сборник).

Механизм формирования укрупненных нормативов и их применения при определении сметной стоимости строительства устанавливается Методическими рекомендациями о порядке разработки и применения укрупненных нормативов строительства объектов ут-

вержденные приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь № 144 от 08.05.2012 [2].

Для формирования стоимости строительства на стадии реализации «строительного проекта», а также в расчетах за выполненные строительно-монтажные работы применяются элементные нормативы – нормативы расхода ресурсов (НРР-2012): на строительные конструкции и работы – 42 сборника, монтаж оборудования – 39 сборников, ремонтно-строительные работы – 21 сборник, пусконаладочные работы – 9 сборников, реставрационно-восстановительные работы – 16 сборников.

Применение НРР-2012 регламентируется Положением о порядке утверждения нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении, утвержденным Постановлением Совета Министров №1553 от 18.11.2011г [3].

Сравнивая сборники НРР-2012 и УСНиР, видно, что структура их практически одинакова, лишь с одним наиболее важным отличием: НРР разработаны на единицу измерения определенного вида работ, а УСНиР – на единицу измерения конструкций и объема работ.

Целью исследования является расчёт стоимости объекта строительства на примере Двухэтажного многоквартирного жилого дома, расположенного в городе Молодечно для сравнения погрешности, полученной при формировании стоимости с помощью элементных и укрупненных нормативов соответственно.

В 1-ом случае: мы рассчитываем стоимость отдельных конструктивных элементов (земляные работы, устройство фундаментов, наружных стен, перекрытий, перегородок, кровли) с помощью НРР-2012.

Во 2-ом случае: мы рассчитали стоимость тех же конструктивных элементов только с помощью УСНиР.

В обоих случаях были составлены локальные сметы. В первом случае на 01.05.2015, во втором на 01.01.2012 г. Для проведения сравнительного анализа был произведен пересчет стоимости во втором случае на 01.05.2015 года с помощью прогнозных индексов роста цен в строительстве на 2014-2016 года [4].

Результаты расчетов приведены на рисунке 1.



Рисунок 1 – Стоимость конструктивных элементов, в долларах США

Таблица 1 – Сравнительный анализ, проведенных расчетов на 01.05.2015 г.

Наименование конструктивных элементов	НРР-2012	УНСиР	Погрешность расчетов, %
Земляные работы	1541	1232	20,05
Фундаменты	8553	7486	12,48
Наружные стены	15806	15588	1,38
Перекрытия	9542	10214	-7,09
Перегородки	1811	1685	6,96
Кровля	17848	4835	72,91
Общая стоимость	55101	41045	25,51

По результатам проведенных расчетов видно, что стоимость каждого отдельного конструктивного элемента, исключая перекрытия, при расчетах с применением элементных нормативов выше, чем при использовании укрупненных нормативов.

Анализ полученных данных показывает (таблица 1), что в среднем погрешность по объекту составляет 25,51%, что является допустимым. Однако нужно учесть тот факт, что мы рассчитали стои-

мость не всего объекта в целом, а некоторых отдельных конструктивных элементов. Данная погрешность может возрасти с учетом расчета каждого последующего конструктивного элемента.

ЛИТЕРАТУРА

1. Голубова, О.С. Ценообразование в строительстве: Учебное пособие / О.С. Голубова, Л.К. Корбан, А.Н. Сидоров. — Минск: Регистр, 2012. — 672 с.

2. Об утверждении методических рекомендаций. Постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь, 8 мая 2012 г., №144 // Консультант плюс: Версия Проф. Технология 3000 [Электронный ресурс]: ООО «ЮрСпектр», Национальный Центр правовой информации Республики Беларусь. – Минск, 2015.

3. О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 11 августа 2011 г.. Постановление Совета Министров, 18 ноября 2011 г., №1553 // Консультант плюс: Версия Проф. Технология 3000 [Электронный ресурс]: ООО «ЮрСпектр», Национальный Центр правовой информации Республики Беларусь. – Минск, 2015.

4. О прогнозных индексах цен в строительстве: постановление Министерства экономики Республики Беларусь, 27 декабря 2013 г. № 98 // Консультант Плюс: Версия Проф. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». – М., 2015.