

УДК 69.003.12

ББК 65.404

УКРУПНЕННЫЕ НОРМАТИВЫ И СТОИМОСТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ  
ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ:  
РАЗРАБОТКА И ПРИМЕНЕНИЕ

Л. К.КОРБАН<sup>1</sup>, Н. К.САМАЛЬ<sup>2</sup>, А. А.ГОРБАЧ<sup>3</sup>, А. А. ЕРОФЕЕВА<sup>3</sup>

<sup>1</sup>доцент кафедры

«Экономика, организация строительства и управление недвижимостью»

<sup>2</sup>аспирант кафедры

«Экономика, организация строительства и управление недвижимостью»

<sup>3</sup>студенты 4 курса строительного факультета

Белорусский национальный технический университет

г. Минск, Республика Беларусь

*В целях реализации Указа Президента Республики Беларусь от 11 августа 2011 года №361 «О совершенствовании порядка определения стоимости строительства объектов и внесении изменений в некоторые указы Президента Республики Беларусь» с 1 января 2012 года строительный комплекс перешел на методику формирования стоимости строительства в текущем уровне цен на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении или укрупненных нормативов стоимости строительства единицы площади (объема, мощности) объекта или стоимостных показателей объектов-аналогов.*

*Ключевые слова:* сметная стоимость строительства, стоимостные показатели объектов-аналогов, объект-аналог, банк данных объектов-аналогов, укрупненные нормативы, укрупненные нормативы расхода ресурсов и укрупненные нормативы стоимости.

AGGREGATED INDEX OF CONSTRUCTION COST  
OF OBJECTS-ANALOGUES IN CONSTRUCTION:  
DEVELOPMENT AND APPLICATION

L.K. KORBAN<sup>1</sup>, N.K. SAMAL<sup>2</sup>, A.A. GORBACH<sup>3</sup>, A.A. YERAFEYEVA<sup>3</sup>,

<sup>1</sup>associate professor of the Department of

«Economics, Construction Organization and Real Estate Management »

<sup>2</sup>postgraduate student, <sup>3</sup>student of the Department of

«Economics, Construction Organization and Real Estate Management »

Belarus National Technical University

Minsk, Republic of Belarus

*In order to implement the Decree of the President of the Republic of Belarus of August 11, 2011 No. 361 “On Improving the Procedure for Determining the Cost of Building Objects and Making Amendments to Some Decrees of the*

*President of the Republic of Belarus”, from January 1, 2012, the building complex switched to the construction cost method the basis of resource consumption standards in physical terms or enlarged standards for the construction cost of a unit of area (bulk, capacity) of an object or value indicators of such as are for analog.*

*Keywords:* estimated cost of construction, cost indicators of analogous objects, analogous object, a database of analogous objects, integrated standards, integrated standards for resource consumption and integrated standards for cost.

## ВВЕДЕНИЕ

С целью повышения эффективности инвестиционной деятельности в строительстве в существующую систему ценообразования был включен механизм формирования сметной стоимости путем применения укрупненных нормативов стоимости строительства и стоимостных показателей объектов-аналогов.

Следует отметить, что сметно-нормативные базы, включающие укрупненные нормативы и стоимостные показатели объектов-аналогов использовались при определении стоимости строительства и в 60-80-ые годы. В первую очередь, к ним можно отнести:

- прејскуранты на строительство зданий и сооружений;
- укрупненные сметные нормы (УСН);
- укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС);
- укрупненные комплексы или расценки (УКР).

Основным преимуществом формирования стоимости строительства объектов на основании укрупненных нормативов и данных объектов-аналогов является упрощение расчетов сметной стоимости, а также сокращение затрат труда.

## РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

В процессе работы в первую очередь были проанализированы основные законодательные и нормативные акты, а также методические разработки, связанные с формированием сметной стоимости на основе укрупненных нормативов и стоимостных показателей объектов-аналогов [3, 4, 5].

Укрупненные нормативы стоимости и стоимостные показатели объектов-аналогов применяются для обоснования инвестиций, оценки недвижимости, кредитования, субсидирования, формирования цены предложения претендента.

Процесс ценообразования в строительстве имеет несколько основных стадий расчета стоимости строительства:

- предынвестиционная (предпроектная) стадия — на которой формирование стоимости происходит на основе показателей объектов-аналогов;

- инвестиционная (проектная) стадия — архитектурный и строительный проекты: при разработке архитектурных проектов стоимость строительства определяется проектной организацией на основании укрупненных нормативов стоимости зданий и сооружений, отдельных видов работ;
- инвестиционная (строительная) стадия – на которой используются нормативы расхода ресурсов в натуральном выражении и республиканская база текущих цен [2].

В настоящее время в экономической литературе используется понятие «укрупненные нормативы расхода ресурсов», которые объединяют показатели нескольких нормативов расхода ресурсов в целях определения расхода ресурсов на комплекс работ [1], кроме того, существует понятие «укрупненные сметные нормативы стоимости строительства» - комплекс сметных норм, предназначенных для определения сметной стоимости строительства [8].

Достаточно представительная группа укрупненных нормативов стоимости строительства объектов была разработана в ценах на 01.01.2006 г. - по объектам социальной сферы, производственного назначения, по жилым домам. В ценах на 01.01.2012 г. – по видам экономической деятельности [6, 7]. Отличительной особенностью данных укрупненных нормативов является то, что в них приводилась не только общая стоимость на принятую единицу измерения, но и в разрезе элементов затрат, что позволяло формировать на их основе сметную документацию. В настоящее время ежегодно разрабатываются укрупненные нормативы расхода ресурсов и укрупненные нормативы стоимости не по объектам строительства, а по видам работ на 1 января текущего года:

- 180 нормативов на возведение объектов;
- 65 нормативов на ремонт объектов.

Порядок разработки укрупненных нормативов стоимости и укрупненных нормативов расхода ресурсов представлен на рис. 1:



Рис. 1 – Порядок разработки укрупненных нормативов стоимости и укрупненных нормативов расхода ресурсов

При разработке вышеперечисленных нормативов за основу принимается проектно-сметная документация объектов-представителей, нормативы расхода ресурсов в натуральном выражении и республиканская нормативная база текущих на 1 января текущего года.

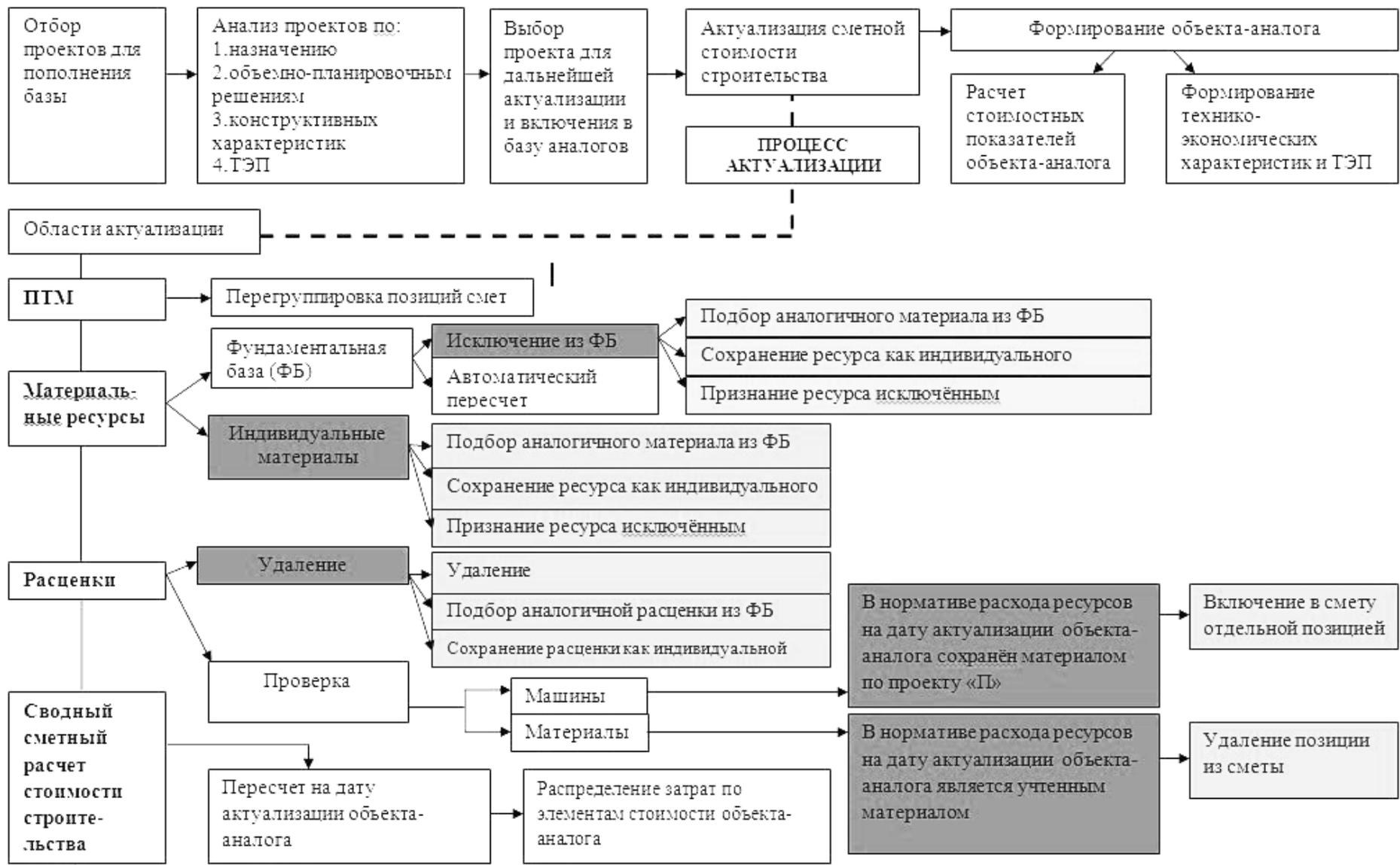
Следует отметить, что перечень и количество нормативов за последние годы существенно не изменились.

Начиная с 2015 года Республиканским унитарным предприятием «Республиканский научно-технический центр по ценообразованию в строительстве» разрабатываются и издаются информационные сборники объектов-аналогов на строительство объектов - часть 1 - технико-экономические и стоимостные показатели объектов-аналогов на строительство объектов.

Анализ данных сборников позволяет сделать выводы о том, что количество объектов-аналогов изменялось незначительно: 2015 год – 23 объекта; 2016 год – 41 объект; 2017 год – 41 объект; 2018 год – 51 объект; 2019 год – 56 объектов.

Практически не изменяются перечень и количество объектов жилищного строительства, детских дошкольных учреждений, в ограниченном количестве представлены объекты промышленного и транспортного назначения – 1 объект. Такую динамику пополнения перечня объектов-аналогов, в первую очередь, можно объяснить достаточно трудоемким процессом расчета стоимостных показателей, а также отказом заказчиков, финансирующих строительство за счет внебюджетных источников, предоставлять информацию о возведенных объектах.

Порядок разработки стоимостных показателей для информационных сборников объектов-аналогов представлен на рис. 2.



Для разработки стоимостных показателей по объектам-аналогам из локальных смет по видам строительных работ, стоимостных показателей в разрезе статей затрат и объемов работ в физических единицах формируются ведомости объемов и стоимости работ. Далее посредством укрупнения проектно-технологических модулей формируется сводная таблица ведомости объемов и стоимости работ, на основании которой рассчитываются стоимостные показатели объектов-аналогов.

## ВЫВОДЫ

Анализ основных законодательных, нормативных и методических документов позволил выработать направления дальнейшего совершенствования процесса разработки укрупненных нормативов стоимости и стоимостных показателей объектов-аналогов.

Как уже было отмечено выше, в информационных сборниках РНТЦ максимальное количество объектов было представлено в сборнике 2019 – 56 объектов-аналогов. Необходимо отметить, что в информационных сборниках практически отсутствуют объекты промышленного назначения, транспортного строительства и общественного питания. Причем, к объектам промышленного назначения необоснованно относят склад из металлоконструкций, который по действующей классификации должен относиться к объектам производственного назначения. Кроме того, в пункте 2 общей части информационного сборника указано, что показатели приводятся на 1 м<sup>2</sup> полезной площади и на 1 м<sup>3</sup> строительного объема, и в то же время по жилым домам стоимостные показатели разработаны на 1 м<sup>2</sup> общей площади квартир и на 1 м<sup>2</sup> жилой площади квартир, но приведенные каталожные листы не позволяют определить общую и жилую площадь дома, что существенно ограничивает область применения данных стоимостных показателей. Заказчика прежде всего интересует стоимость строительства жилого дома в целом, а не только площади квартир. В связи с этим нельзя использовать технико-экономические показатели объектов-аналогов при определении стоимости проектных работ, т.к. основной базовой характеристикой является общая площадь жилого дома. К числу недостатков, как мы уже отмечали, следует отнести незначительное количество предлагаемых объектов-аналогов.

В процессе работы была изучена база, используемая на территории Российской Федерации как для обоснования инвестиций, так и для оценки объектов недвижимости – справочники КО-ИНВЕСТ, которые отличаются от белорусских информационных сборников, в первую очередь, расширенным перечнем групп объектов и количеством представленных объектов в каждой группе.

В данных справочниках представлены показатели для промышленных зданий и сооружений, жилых домов, складских зданий и сооружений, общественных зданий, сооружений городской инфраструктуры, магистральных

сетей и транспорта, зданий и сооружений агропромышленного комплекса, благоустройства территорий, объектов архитектурного наследия. По данным разработчиков справочники КО-ИНВЕСТ могут составить конкуренцию белорусским информационным сборникам.

## ЛИТЕРАТУРА

1. О совершенствовании порядка определения стоимости строительства объектов и внесении изменений в некоторые указы Президента Республики Беларусь. Указ Президента Республики Беларусь, 11 августа 2011г., № 361 // Консультант Плюс: Версия Проф. Технология 3000 [Электронный ресурс] : ООО «ЮрСпектр», Нац. Центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2018.
2. Голубова, О.С. Экономика строительства: учебник / О.С. Голубова, Л.К. Корбан, С.В. Валицкий. — Минск: Новое знание, 2016. — 568 с.
3. Методических рекомендации о порядке определения сметной стоимости строительства на основе объектов-аналогов и укрупненных нормативов стоимости строительства. НРР 8.01.106-2012. – Введ. 15.03.2012. – Минск: Мин. архитектуры и строительства Респ. Беларусь, 2012.
4. О некоторых вопросах по определению сметной стоимости строительства объектов. Постановление Министерства архитектуры и строительства Респ. Беларусь, 18 ноября 2011г., № 51 // Консультант Плюс: Версия Проф. Технология 3000 [Электронный ресурс] : ООО «ЮрСпектр», Нац. Центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2018.
5. Об утверждении методических рекомендаций по формированию технико-экономических, в том числе стоимостных и ресурсных показателей объектов строительства, с целью их применения в качестве показателей объектов-аналогов, использования при планировании затрат и определении стоимости строительства. Постановление Министерства архитектуры и строительства Респ. Беларусь, 10 июля 2015 г., № 21 // Консультант Плюс: Версия Проф. Технология 3000 [Электронный ресурс] : ООО «ЮрСпектр», Нац. Центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2018.
6. Укрупненные нормативы стоимости строительства объектов в базисном уровне цен на 01.01.2006 г. и 01.01.2012 г. по видам экономической деятельности. Книга 6: СНБ 8.02.101-2011. – Введ. 01.01.2012. – Минск: Мин. архитектуры и строительства Респ. Беларусь, 2012.
7. Укрупненные нормативы стоимости объектов производственного назначения. Книга 1: СНБ 8.02.102-2010. – Введ. 01.02.2010. – Минск: Мин. архитектуры и строительства Респ. Беларусь, 2010.
8. Об утверждении Инструкции по определению сметной стоимости строительства и составлению сметной документации. Постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь, 3 декабря 2007 г., № 25// Консультант Плюс: Версия Проф. Технология 3000 [Электронный ресурс] : ООО «ЮрСпектр», Нац. Центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2018.

## REFERENCES

1. On improving the procedure for determining the cost of construction of facilities and amending some decrees of the President of the Republic of Belarus Decree of the President of the Republic of Belarus, August 11, 2011, No. 361 // Consultant Plus: Version Prof. Technology 3000 [Electronic resource]: LLC "YurSpektr", Nat. Center legal inform. Rep. Belarus. - Minsk, 2018.
2. Golubova, O.S. Construction Economics: textbook / OS. Golubova, L.K. Korban, S.V. Valitsky - Minsk: New knowledge, 2016. - 568 p.
3. Methodical recommendations on the procedure for determining the estimated cost of construction on the basis of similar objects and integrated standards of construction costs. NRR 8.01.106-2012. - Enter 03/15/2012. - Minsk: Min. architecture and construction Belarus, 2012.
4. On some issues to determine the estimated cost of construction of facilities. Resolution of the Ministry of Architecture and Construction Resp. Belarus, November 18, 2011, No. 51 // Consultant Plus: Version Prof. Technology 3000 [Electronic resource]: LLC "YurSpektr", Nat. Center legal inform. Rep. Belarus. - Minsk, 2018.
5. On approval of methodological recommendations on the formation of technical-economic, including cost and resource indicators of construction objects, with the aim of using them as indicators of analogous objects, use in planning costs and determining the cost of construction. Resolution of the Ministry of Architecture and Construction Resp. Belarus, July 10, 2015, No. 21 // Consultant Plus: Version Prof. Technology 3000 [Electronic resource]: LLC "YurSpektr", Nat. Center legal inform. Rep. Belarus. - Minsk, 2018.
6. Integrated standards for the cost of construction of facilities at the basic price level as of January 1, 2006 and January 1, 2012, by type of economic activity. Book 6: SNB 02.02.101-2011. - Enter 01/01/2012. - Minsk: Min. Architecture and Construction Resp. Belarus, 2012.
7. Integrated standards for the cost of industrial objects. Book 1: SNB 02.02.102-2010. - Enter 01.02.2010. - Minsk: Min. Architecture and Construction Resp. Belarus, 2010.
8. About the statement of the Instruction on determination of estimated cost of construction and drawing up estimate documentation. Resolution of the Ministry of Architecture and Construction of the Republic of Belarus, December 3, 2007, No. 25 // Consultant Plus: Version Prof. Technology 3000 [Electronic resource]: LLC "YurSpektr", Nat. Center legal inform. Rep. Belarus. - Minsk, 2018.