

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ ХОЗЯЙСТВУ

Р Е Ш Е Н И Е

16 07 2026 г.

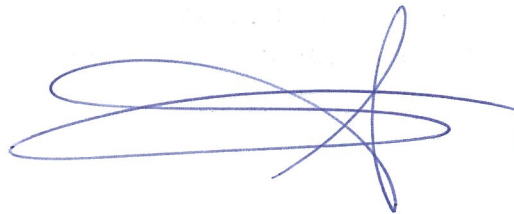
№ 220 (4)

**О рекомендациях «круглого стола» на тему
«Проблемы ценообразования в инвестиционно-строительных
проектах на всех этапах жизненного цикла»**

Рассмотрев указанный вопрос, Комитет Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству **р е ш и л**:

1. Утвердить рекомендации «круглого стола» на тему «Проблемы ценообразования в инвестиционно-строительных проектах на всех этапах жизненного цикла», который состоялся 9 июня 2026 года;
2. Направить указанные рекомендации в профильные министерства и ведомства для ознакомления и учета в работе.

Председатель Комитета



С.А.Пахомов

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ВОСЬМОГО СОЗЫВА

**КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ ХОЗЯЙСТВУ**

Георгиевский пер., д. 2, Москва, 103265 Тел. Факс E-mail: stroy_gkh@duma.gov.ru

16 07 2026 г. № 220 (4)

РЕКОМЕНДАЦИИ
«круглого стола» на тему:
«ПРОБЛЕМЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ В ИНВЕСТИЦИОННО-
СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТАХ НА ВСЕХ ЭТАПАХ
ЖИЗНЕННОГО ЦИКЛА»

9 июня 2026 г.

Москва, Георгиевский пер., д.2

Комитет Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству провел «круглый стол» на тему «Проблемы ценообразования в инвестиционно-строительных проектах на всех этапах жизненного цикла». В мероприятии приняли участие члены Комитета Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, руководители государственных компаний и учреждений, банков, национальных объединений саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, профессиональных союзов, ассоциаций, общественных объединений, профильных научно-исследовательских институтов, предпринимательского сообщества и другие.

Согласно программе «круглого стола», подготовленной Экспертным советом по строительству, промышленности строительных материалов и проблемам долевого строительства, обсуждались вопросы практически по

всем направлениям градостроительной деятельности, которые в рамках предложенной темы взаимосвязаны и определяют эффективность капиталовложений, государственных и частных инвестиций, начиная с территориального планирования.

Участники круглого стола, выступая по теме заседания, обсуждая поставленные вопросы, обозначили проблемы, требующие приоритетного решения.

По данным Росстата, в I квартале 2026 года был обеспечен динамичный ввод новых жилых и нежилых помещений, общей площадью более 34 млн кв. метров, из которых на жилые приходится порядка 28 млн кв. метров.

Ввод МКД при этом увеличился на 5,13%, а ввод ИЖС уменьшился на 38,07% в сравнении с аналогичным периодом 2025 года.

По инфраструктурным проектам введено в эксплуатацию не менее 8 тыс. километров инженерных сетей (газопроводы, тепловые, водопроводные и канализационные сети), более 300 тыс. кв. метров зданий и сооружений по разным видам деятельности (торговля, предоставление мест для временного проживания, образование, здравоохранения, спорта, отдыха и развлечений), порядка 6 тыс. метров трасс горнолыжных подъемников.

Динамика некоторых показателей национального проекта «Инфраструктура для жизни» такова:

- индекс доступности жилья к февралю 2026 года увеличился до 104,07 в сравнении с февралем 2025 года – 101,19;
- за I квартал 2026 года численность населения, для которого улучшилось качество предоставления коммунальных услуг, увеличилось на 42 700 человек;
- длительность инвестиционно-строительного цикла соответствует целевым показателям и составляет в I квартале 2026 года 1250 суток, с целевым показателем снижения к концу года до 1200 суток.

Продолжается реализация ФОИВами национальных проектов, успех каждого из которых связан с выполнением федеральных, региональных и муниципальных программ комплексного развития территорий, планированием и реализацией мероприятий инвестиционных проектов нового строительства, реконструкции и модернизации имущественных комплексов капитальных объектов различного назначения. Как следствие, растут объемы гражданского и промышленного строительства. В денежном выражении объем работ по строительной отрасли с января по март 2026 года составил 2,9 трлн рублей.

Среднемесячная заработная плата работников за январь составила 98 409,9 рублей и за февраль 104 648,4 рублей, что выше, чем в январе и феврале 2025 года. Однако среднемесячная начисленная заработная плата в стройке на 9,59% за январь и на 3,69% за февраль ниже, чем в среднем по всем видам экономической деятельности, входящим в опубликованную статистику Росстата. Просроченная задолженность по заработной плате по экономическому виду деятельности «строительство» составляет 1 млрд 302 млн 156 тыс. рублей, что составило 61,05% от общей суммы просроченных задолженностей по заработной плате по всем рассмотренным видам экономической деятельности.

Это ставит строительство во главе отрицательного рейтинга и указывает на проблемы ценообразования в строительной отрасли, которые требуют системного подхода, активной позиции, баланса интересов всех компетентных участников инвестиционно-строительных проектов и программ при их решении.

Ключевые причины отклонений в ценообразовании связаны с неопределенностью исходных данных, рыночными колебаниями и инфляцией, несовершенством нормативной базы, в том числе сметного нормирования, ошибками проектирования и слабым учетом рисков при планировании и реализации инвестиционно-строительных проектов (ИСП).

Проблемы ценообразования, причины их возникновения различаются на каждом этапе жизненного цикла объектов капитального строительства и кумулятивно увеличивают общую стоимость проекта.

Старт реформе системы ценообразования был дан в 2009 году, когда вышло Постановление Правительства РФ № 427, в котором поручено разработать прогрессивные укрупненные сметные нормативы.

По оценке банковского сектора, в жилищном строительстве (1 квартал 2026 года):

- при средней распроданности на момент ввода по РФ – 76 % треть регионов в зоне недостаточного спроса, распроданность на момент ввода менее 70%;
- разрыв цен на первичном и вторичном рынке в среднем по стране – 52%;
- темпы роста (г/г) себестоимости строительства обгоняют темпы роста цен продажи жилья на первичном рынке:

	Себестоимость строительства	Цена продаж
2024 г.	9,1%	10%
2025 г.	12,5%	9%
2026 г. (прогноз)	10%	7,8%

- стоимость проектного финансирования (ставка кредитования 1 квартал 2026 года):
 - тем ниже, чем выше уровень покрытия кредита средствами на эскроу;
 - средняя ставка по кредитованию проектного финансирования – 9,95% при 15,4% для кредитования юридических лиц (согласно данным Банка России).

Как следствие, в среднесрочной перспективе сокращается возможность снять проблему роста себестоимости строительства с помощью роста цен

продаж. Отсутствует единство и достоверность представления данных в проектных декларациях. В структуре инвестиционной себестоимости проекта основными составляющими элементами являются:

- стоимость прав (права на земельные участки, права на строительство, снятие запретов и обременений);
- затраты на проектирование и строительство (себестоимость строительства, технические условия, устройство наружных инженерных сетей, административно-хозяйственные затраты, прочие расходы, связанные со строительством);
- коммерческие и прочие расходы, включая расходы по продаже;
- стоимость проектного финансирования с учетом прогноза покрытия кредитного финансирования средствами на эскроу.

Вся ответственность за данные в ЕИСЖС, которые доступны и банкам, и гражданам – держателям эскроу (в большей части ипотечным заемщикам), возложена на застройщика. Вопреки нормам, установленным Федеральным законом № 214-ФЗ о долевом строительстве (ст.19) и приказом Минстроя России от 04.04.2022 г. № 239/пр, мониторинг данных и контроль в регионах на постоянной основе по мере хода строительства осуществляются слабо (№ 214-ФЗ, ст. 23.5). При такой рассогласованности во взаимодействии банков и застройщиков, отсутствии должного контроля и надзора со стороны регулятора невозможно в полной мере обеспечить защиту интересов граждан – участников долевого строительства, на которых полностью лежит финансовое бремя по реализации проекта. Как следствие, банки самостоятельно создают свои информационные системы и базы данных для повышения точности прогноза и количественной оценки рисков роста себестоимости в строительной отрасли.

По оценке производителей и поставщиков строительных материалов и конструкций именно системным запаздыванием определения рыночных цен и нормированием расходов на каждом этапе жизненного цикла проекта

генерируется кассовый разрыв в действующей системе ценообразования в строительной отрасли:

- при планировании и на старте проекта после его экспертизы уже имеется занижение сметной стоимости на 15-30%. Сметы оперируют данными из мониторинга Минстроя России, которые по факту отражают цены с лагом в 6, а иногда и 12 месяцев;

- на тендере побеждает подрядчик, предложивший минус 20% к начальной минимальной цене контракта (НМЦК). Дисконт, как правило, закладывается не за счет эффективности, а за счет замены на дешевый аналог материала, экономии на рабочей силе и др;

- при строительстве для производителей строительной продукции существенное значение в ценообразовании имеет транспортная составляющая. Например, тарифы РЖД растут на 10-15% в год. Каждый день простоя приводит к удорожанию проекта на 0,5 % и срыву сроков строительства;

- на этапе эксплуатации «мнимая» экономия бюджета при строительстве сокращает межремонтный цикл, сроки наступления капитального ремонта превращаются в 15-20 лет вместо положенных 30 лет.

Как следствие, годовая индексация, предусмотренная системой, недооценка рисков с их непредвиденными расходами в определении стоимости капитальных вложений не покрывают кассовый разрыв.

Вывод:

Разрыв между сметой и рынком в 2023-2025 годах достиг отметки от 15% до 50%. Это не статистическая погрешность, это реалии экономики подряда. Страдают застройщик (убытки), государственный бюджет (переплаты при корректировках), добросовестные производители (вынуждены приспособливаться, проигрывать «серым» игрокам) и подрядчик, которого система толкает к банкротству.

Необходимы меры совершенствования системы управления стоимостью на всем протяжении жизненного цикла объекта капитального

строительства в условиях цифровой трансформации строительной отрасли и ЖКХ с учетом особенностей государственной денежно-кредитной и экономической политики на современном этапе.

В этих целях предлагается совместно с банковским сектором, представителями девелоперского сообщества, системных застройщиков, ассоциаций строительной промышленности продолжить в согласованном порядке разработку правовой и методической документации, обеспечивающей:

- четкую классификацию и структурирование инвестиционной стоимости и строительной себестоимости 1 кв. метра создаваемой недвижимости в ИСП;

- снижение стоимости проектного финансирования с учетом внедрения единых критериев оценки и риск-ориентированных финансовых механизмов экономической защиты хозяйствующих субъектов;

- создание условий для льготного кредитования на оборотный капитал и закупку оборудования при новом строительстве или модернизации производств;

- выделение субсидий на проценты по кредитам на НИОКР.

Особое внимание уделить реализации подходов и предложений ФАУ «Главгосэкспертиза России»:

- по решению задач управления стоимостью строительства на всех этапах жизненного цикла ОКС, начиная с формирования «предельной стоимости» (лимита средств финансирования строительства) на основании концепта проекта в обеспечение повышения точности определения стоимости строительства и оптимизации технических решений по объектам на предпроектной стадии;

- по интеграции Федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС) с государственными информационными системами федеральных органов исполнительной власти, содержащими информацию о стоимости строительных ресурсов, ценах

транспортных услуг, а также фактической стоимости реализованных объектов недвижимости.

Необходимо особо подчеркнуть, что современная строительная отрасль переживает этап индустриальной трансформации. Все больший объем операций переносится на предприятия строительной индустрии, а это приводит к существенным изменениям экономики проекта. Индустриализация строительства, задачи управления стоимостью инвестиционно-строительного проекта – это, прежде всего, единое требование к цифровизации полного цикла анализа, управления стоимостью и мониторинга проекта.

Цифровизация строительного производства обеспечивает единую систему управления и контроля за работой различных служб на объекте в режиме онлайн и взаимодействия с потребителями услуг. Следовательно, позволяет оперативно сопоставить все цены на компоненты и полный процесс ценообразования проекта с учетом специфических отраслевых, региональных и индивидуальных характеристик элементов конкретного проекта.

Создание цифровой копии реального объекта, спроектированного в BIM среде, открывает дополнительные возможности для контроля жизненного цикла объекта и оптимизации расходов на ресурсы проекта и работы по проекту на разных стадиях:

- повышение качества и скорости проектирования, минимизация ошибок и качества и полноты альтернативной ценовой информации на ресурсы, работы;
- возможность репликации цифрового двойника при запуске нового проекта аналогичного объекта и моделирования дополнительных характеристик конкретного объекта с учетом региональной специфики;
- планирование расходов на строительство объекта в краткосрочной и долгосрочной перспективах, моделирование сценариев изменения стоимостных параметров;

- оптимизация процессов технического обслуживания, ремонта и перепланировок и варианты цен;
- полный контроль жизненного цикла объекта в том числе в разрезе стоимостных параметров;
- дистанционное управление объектом через компьютер, планшет или смартфон в среде IoT (интернет вещей) из любой точки мира и, следовательно, контроль промышленной, социально-экологической безопасности объекта, раннее предупреждение потенциально возможных рисков и отклонений затрат;
- моделирование наиболее оптимальных режимов «жизни» объекта.

Интеграция 3D-модели объекта с календарным планом (4D) и сметой (5D) позволяет автоматизировать расчёт стоимости, отслеживать изменения в реальном времени и повышать точность оценок на 20-30%.

Представленная ниже сводная таблица увязывает каждый этап с целевой точностью оценки, цифровыми инструментами и конкретными мерами по управлению стоимостью и может служить основой построения сквозных интерфейсов в единой цифровой среде для ИСП:

Этап	Точность	Цифровые инструменты	Ключевая мера
Преинвестиционный	±30–50 %	НЦС, ТИМ-аналоги	Оценка по укрупнённым нормативам, резерв на риски
Инвест-обоснование	±15–25 %	Финмодель, сценарии	NPV/IRR с учётом ТСО, стресс-тест по ставке
Проектирование/ПСД	±10–15 %	ТИМ 5D, XML-сметы, РИМ	Смета из модели, машиночитаемый формат
Контрактация	—	ФГИС ЦС, КЖЦ	НМЦК по № 841/пр, контракты жизненного цикла
Строительство	факт	EVM, КС-2/КС-3, ИИ-контроль	Освоенный объём, индексация по ФГИС ЦС
Завершение	факт	Исполнительная модель	Фиксация инвентарной стоимости
Эксплуатация	ТСО/LCC	Цифровой двойник	Управление стоимостью владения

Вывод:

От уровня цифровой зрелости заказчика-застройщика, выбранного им технического заказчика, определения на прединвестиционном этапе правовой формы и экономической модели эксплуатации создаваемого имущественно-земельного комплекса недвижимости зависит готовность и скорость перехода строительной отрасли и ЖКХ на полный сквозной электронный документооборот по установленным единым правилам и стандартам информационного моделирования.

Проводимая заказчиком контрактация по 44-ФЗ, 223-ФЗ на принципах минимальной цены работ, услуг или закупки готовой продукции без гибкой системы управления стоимостью в реальном времени также вносит свой деструктивный вклад в ценообразование.

Организация в единой цифровой среде тесного матричного взаимодействия структурных подразделений как по вертикали соподчинения в системе государственного управления, так и на горизонтальном федеральном, региональном и муниципальном уровнях, задача непрерывного опережающего совершенствования системы ценообразования на всех этапах жизненного цикла ИСП, проектный подход к планированию ИСП – главные условия достижения ключевых показателей национальных целей.

По данным Банка России, активы секторов финансового рынка России оцениваются на 01.01.2026 г. в 260 трлн руб. Из них:

- активы банковского сектора – порядка 81%;
- активы страховщиков – 3%.

Один из финансовых инструментов общей политики управления рисками – страхование. Текущая действительность уже доказывает, что на каждом этапе жизненного цикла ИСП требуется страховая защита хозяйствующего субъекта при осуществлении им соответствующего вида экономической деятельности.

По оценке страховых компаний:

- на первом месте для промышленных предприятий риски страхования терроризма и диверсии, подрастают риски киберстрахования;
- хозяйствующий субъект (страхователь) сегодня несет ответственность не только за свое имущество, но и за свои действия перед третьими лицами;
- заключение договоров страхования осуществляется под конкретного клиента (страхователя) с учетом особенностей его деятельности, выявленных в том числе по результатам аудита, что выгодно обеим сторонам договора;
- наличие договора страхования позволяет поддерживать финансовое положение страхователя, чтобы избежать компенсации понесенных убытков из прибыли или за счет сокращения производственных расходов при наступлении страхового случая. Поэтому важно знать собственные риски и оценивать их стоимость.

Именно благодаря проведению страховщиком аудита защищенности будущего страхователя от риска и выполнению страхователем соответствующих рекомендаций снижается вероятность наступления страхового события.

Вывод:

Активы страховых фондов должны быть вовлечены в контур финансового регулирования системы ценообразования, служить гарантом защиты и поощрения инвестиций в форме капитальных вложений.

По итогам проведенного мероприятия предлагается рекомендовать:

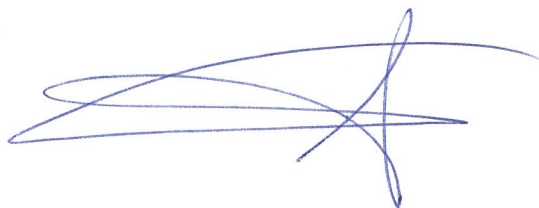
Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в целях повышения эффективности взаимодействия с профессиональным сообществом и ускорения внедрения отраслевых инициатив:

- усилить внимание к поступающим в адрес Минстроя России предложениям экспертов, отраслевых ассоциаций и объединений, представителей смежных со строительством отраслей экономики, банковского сектора;

- обеспечить проработку предложений экспертного сообщества, в том числе посредством формирования профильных рабочих групп по ключевым направлениям для обсуждения наиболее значимых инициатив с участием авторовⁱ.

ⁱ С материалами к заседанию круглого стола можно ознакомиться на сайте <https://vladimir-resin.ru> в разделе Экспертный совет

Председатель Комитета



С.А.Пахомов