

# **ТЕМА 6: Нормативная база ценообразования в строительстве**

## ***Вопросы лекции:***

- 1. Особенности ценообразования в строительстве***
- 2. Сметно-нормативная база ценообразования в строительстве***

# **1. Особенности ценообразования в строительстве**

Действующая система ценообразования в капитальном строительстве основана на концепции рыночного ценообразования, предусматривающей установление рыночных цен на строительную продукцию. **Рыночная цена строительной продукции** представляет собой среднюю стоимость строительства (реконструкции, ремонта) зданий и сооружений в конкретный период строительства на определенном рынке.

# Факторы, влияющие на стоимость строительной продукции

<b>Специфические особенности строительной продукции</b>	<b>Факторы, влияющие на стоимость строительной продукции</b>
<b>Специфический характер готовой продукции</b>	
<b>Индивидуальность</b>	Сложность определения стоимости, преобладание усредненных норм и расценок в системе ценообразования
<b>Разнообразие видов</b>	Особенности при формировании стоимости каждого вида продукции
<b>Отсутствие взаимозаменяемости</b>	Снижение уровня конкуренции и ограничение свободного характера ценообразования
<b>Территориальная закреплённость объекта</b>	Зависимость стоимости от условий района строительства
<b>Крупногабаритность единицы продукции</b>	Необходимость создания дополнительного вида продукции — сметной документации
<b>Неотъемлемость технологического, энергетического и иного оборудования от объекта строительства</b>	Включение в стоимость строительной продукции стоимости оборудования, которое не является строительной продукцией

**Специфические особенности строительной продукции****Факторы, влияющие на стоимость строительной продукции****Специфический характер технологии и организации производства**

<b>Длительность производственного цикла</b>	Необходимость дополнительного учета фактора времени (инфляции) при формировании стоимости и строительных рисков (случайной гибели объекта)
<b>Многовариантность технологии</b>	Различие стоимости в зависимости от принятой технологии производства работ
<b>Индивидуальность технологии</b>	Учет индивидуальных особенностей процесса производства работ
<b>Высокий уровень материалоемкости</b>	Высокая степень зависимости стоимости от цен на материальные ресурсы строительства
<b>Разнообразие и неповторимость природно-климатических факторов</b>	Зависимость стоимости от принятой технологии производства работ, учитывающей особенности района строительства
<b>Мобильность рабочих и средств производства</b>	Учет затрат на перевозку работников и перебазировку строительных машин и техники
<b>Многообразие производственных связей</b>	Риск нарушения сроков строительства по вине участников процесса строительства
<b>Необходимость перерывов в связи с неблагоприятными условиями</b>	Корректировка статьи «оплата труда» в стоимости строительства в связи с простоями в работе
<b>Необходимость временных связей с погодными условиями</b>	

## Специфический характер экономических отношений

<b>Непосредственная связь объекта строительства с участником строительства</b>	Прямая зависимость стоимости объекта от стоимости земельного участка
<b>Возможность частичной оплаты продукции</b>	Возможность ежемесячной корректировки стоимости с учетом текущего уровня цен
<b>Производство продукции для конкретного заказчика</b>	Согласование условий о стоимости, учете дополнительных затрат и порядке расчетов
<b>Фаза реализации продукции предшествует фазе производства</b>	Формирование стоимости до момента создания продукции. Риск неполного учета затрат
<b>Отсутствие потребности в организации и реализации процесса сбыта продукции</b>	Отсутствие издержек сбыта продукции
<b>Длительность периода отвлечения финансовых средств</b>	Увеличение стоимости на величину затрат по привлечению финансовых средств

# Принципы ценообразования в строительстве

- Цена на строительную продукцию обеспечивает подрядчику возврат затрат в процессе строительного производства в полном объеме и прибыль в объеме нормы, а инвестору (заказчику) определяет объемы капитальных вложений на строительство объекта.
- Цены на строительную продукцию формируются с учетом состояния экономической конъюнктуры региона в уровне текущих сметных цен на ресурсы и тарифы.
- Метод и нормативно-информационная база формирования цен на строительную продукцию определяются инвестором и подрядчиком и фиксируются в контракте (договоре).
- Цены в строительстве, осуществляемом с привлечением средств государственных бюджетов всех уровней и целевых внебюджетных фондов, формируются на основании правил, рекомендованных системой ценообразования и сметного нормирования.

## **Выделяют три уровня государственного регулирования цен на строительную продукцию :**

**Первый уровень** — уровень Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, которое регламентирует систему ценообразования и сметного нормирования в строительстве, и определяет:

- понятийный аппарат;
- виды и состав цен на строительную продукцию;
- принципы, методологию и методы формирования сметных затрат и цен;
- сметные нормы расхода ресурсов на потребительские единицы измерения по видам СМР и сметные нормативы накладных расходов, сметной прибыли, лимитированных затрат, заготовительно-складских расходов и других затрат.

**Второй уровень — уровень Региональных центров по ценообразованию в строительстве, которые :**

- разрабатывают региональные базисные расценки;
- формируют региональные оптовые цены на строительные материалы и строительные конструкции, работу машин и механизмов в текущем уровне цен;
- индексы изменения оптовых цен на строительные материалы и другие ресурсы, цен на строительную продукцию по видам строительства и пр.

**Третий уровень регулирования — подрядные торги и аукционы.**

**Подрядные торги — это основной экономический метод оптимизации договорной цены на строительную продукцию путем соревновательного представления заявок подрядчиков с точки зрения их соответствия критериям, определяемым сметной документацией инвестора.**

Таким образом, в условиях рыночных отношений государство напрямую не вмешивается в производственно-хозяйственную и финансовую деятельность субъектов строительного рынка и в процесс формирования цен на строительную продукцию, однако косвенно, с помощью системы регулирования, регламентирует правила формирования цен.

## **2. Нормативная база ценообразования в строительстве и сметные нормативы**

**Сметно-нормативная база** - это совокупность правовых, методических, нормативных документов, устанавливающих порядок определения стоимости строительства.

**Действующая система ценообразования и сметного нормирования в строительстве** включает в себя государственные сметные нормативы, необходимые для определения сметной стоимости строительства.

# Методическая и нормативная базы определения стоимости строительной продукции



# **МДС – методические документы в строительстве**

**Основным методическим документом является Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации (МДС 81-35.2004), которая введена в действие с 9 марта 2004 г.**

**В МДС 81-35.2004 даны общие сведения о системе ценообразования и сметного нормирования в строительстве, положения по определению стоимости строительства, порядок составления сметной документации и определения стоимости строительства в составе предпроектных проработок.**

**МДС 81-33.2004** - Методические указания по определению величины накладных расходов в строительстве приняты 12 января 2004 года.

**МДС 81-25.2001** - Методические указания по определению величины сметной прибыли в строительстве, введены с 01.03.2001г.

**МДС 83-1.99** - Методические рекомендации по определению размера средств на оплату труда в договорных ценах и сметах на строительство и оплате труда работников строительного-монтажных и ремонтно-строительных организаций. В приложениях к МДС 83-1.99 дается перечень работ с тяжелыми и вредными, особо тяжелыми и особо вредными условиями труда, районные коэффициенты к заработной плате работников по регионам РФ.

**МДС 81-3.99** - Методические рекомендации по определению сметных норм и расценок на эксплуатацию строительных машин и автотранспортных средств, освещают вопросы разработки сметных норм и расценок в расчете на 1 маш.-ч эксплуатации строительных машин (с примерами), даны рекомендуемые показатели годового режима работы строительных машин и автотранспортных средств в маш.-ч и поправочные коэффициенты по температурным зонам.

# Сметные нормативы

— обобщенное название комплекса сметных норм, расценок, цен, объединяемых в отдельные сборники. В совокупности с ч.4 СНИП «Сметные нормы и правила» все сметные нормативы образуют систему ценообразования и сметного нормирования в строительстве.

**Сметные нормы** – совокупность ресурсов (затрат труда рабочих, времени работы строительных машин, потребности в материальных ресурсах) установленная на принятый измеритель строительных, монтажных и других работ в нормальных условиях. Главная функция сметных норм заключается в определении нормативного количества ресурсов на единицу измерения работ для последующего перехода к стоимостным показателям работ.

# Система сметных нормативов



## Состав сметных нормативов

По уровню применения

- федеральные;
- отраслевые;
- территориальные (региональные);
- фирменные

По времени опубликования

- цена на 01.01.69;
- цены на 01.01.84;
- цены на 01.01.91;
- цены на 01.01.01;
- ССЦ-2005 и др.

По содержанию

- сметные нормы;
- сметные расценки;
- сметные цены;
- сметные нормы и расценки;
- показатели стоимости

По степени укрупнения

- элементные нормы и расценки;
- укрупненные нормы и расценки;
- укрупненные показатели стоимости и прејскуранты

**К государственным федеральным сметным нормативам (ГФСН-81)** относятся сметные нормативы, вводимые в действие Госстроем России. Они применяются при определении стоимости строительства, осуществляемого в различных отраслях народного хозяйства Российской Федерации:

- **Государственные элементные сметные нормы на строительные работы (ГЭСН-2001);**
- **Государственные элементные сметные нормы на ремонтно-строительные работы (ГЭСНр-2001);**
- **Государственные элементные сметные нормы на монтажные работы (ГЭСНм-2001);**
- **Государственные элементные сметные нормы на пусконаладочные работы (ГЭСНп-2001);**
- **Федеральные сборники единичных расценок на общестроительные работы (ФЕР-2001);**
- **Территориальные единичные расценки (ТЕР-2001).**

**Государственные элементные сметные нормы на строительные работы (ГЭСН-2001) и ГЭСН на ремонтно-строительные работы (ГЭСНр-2001)** предназначены для определения потребности в ресурсах (затраты труда рабочих, строительные машины, материалы) при выполнении строительных и ремонтных работ в промышленном и гражданском строительстве и составлению сметных расчетов (смет) ресурсным методом. Они отражают среднеотраслевые затраты на эксплуатацию строительных машин и механизмов, технологию и организацию по видам строительных и ремонтных работ и являются исходными нормативами для разработки единичных расценок, индивидуальных и укрупненных норм (расценок).

**ГЭСН обязательны для применения всеми предприятиями и организациями, независимо от форм собственности, их принадлежности, осуществляющих капитальное строительство с привлечением средств государственного бюджета всех уровней и целевых внебюджетных фондов, а длястроек, финансируемых за счет собственных средств предприятий, организаций и физических лиц, являются рекомендательным материалом.**

**К производственно-отраслевым сметным нормативам (ПОСН-81) относятся сметные нормативы, вводимые в действие министерствами и другими органами федерального управления для производственного строительства, осуществляемого в пределах соответствующей отрасли и, как правило, в отдельных районах (угольных бассейнах, объединениях, отдельных стройках и т.п.), для которых они разработаны. Указанные нормативы не должны противоречить государственным федеральным сметным нормативам или дублировать их.**

**К фирменным сметным нормативам (ФСН-81) или собственной нормативной базе пользователя относятся индивидуальные сметные нормативы, учитывающие реальные условия деятельности конкретной фирмы – исполнителя работ. Эта нормативная база, как правило, основывается на нормативах государственного федерального, производственно - отраслевого, территориального уровня или банка данных о стоимости ранее построенных или запроектированных аналогичных объектов конкретной фирмой.**

***По степени укрупнения все сметные нормативы делятся на две группы:***

- элементные сметные нормы **«ЭСН»** и единичные расценки **«ЕР»**;
- укрупнённые сметные нормы и показатели **«УСН»** и **«УСП»**.

# **Элементные сметные нормативы (ЭСН)**

содержат норматив расхода ресурсов в натуральном или денежном выражении для определения сметной стоимости отдельной конструкции или единицы отдельного вида работ. **ЭСНы являются первичными сметными нормативами**, и разрабатываются на все виды строительных работ, и на их основе разрабатываются единичные расценки в базисном уровне цен на строительные конструкции и работы, предназначенные для определения прямых сметных затрат. В ЭСН установлены нормативные показатели затрат труда рабочих, потребности в строительных машинах, материалах, изделиях и конструкциях, рассчитанные на единицу определенного вида строительных конструкций и работ.

# По структуре и степени укрупнения:

- **шифр 1** - элементные сметные нормы и цены базисного уровня на виды ресурсов;
- **шифр 2** - элементные сметные нормы и расценки на строительные работы;
- **шифр 3** - ресурсные сметные нормы на монтажные и специальные строительные работы;
- **шифр 4** - элементные сметные нормы и расценки на ремонтно-строительные работы.
- **шифр 5** - сметные нормативы, выраженные в процентах;
- **шифр 6** - укрупненные показатели базисной стоимости (УПБС);

- **шифр 7** - укрупненные показатели по видам работ (сборники ПВР и сборник УПБС ВР);
- **шифр 8** - укрупненные ресурсные нормативы (УРН) и укрупненные показатели ресурсов (УПР) по отдельным видам строительства;
- **шифр 9** - укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС), укрупненные сметные нормы (УСН) на здания, сооружения, конструкции и виды работ, преЙскуранты на строительство зданий и сооружений (ПРЗС), укрупненные расценки (УР).

Полный шифр государственных федеральных сметных нормативов состоит из букв «ГФСН», шифра «81», означающего принадлежность к сметным нормативам, шифра от «1» до «9», означающего его структуру и степень укрупнения, порядкового номера сборника, а две последние цифры - год утверждения данного вида норматива.

Например, «ГФСН 81-2-12-01» означает, что это государственный федеральный сметный норматив ГФСН 81 на строительные работы (12 - соответствующий их вид, приводимый в названии сборника) введен в действие в 2001 г.

**Укрупнённые сметные нормативы и показатели** предназначены для определения простым и доступным образом стоимости объектов и работ исходя из конструктивных и других параметров зданий и сооружений или укрупненных единиц объемов работ.

# К укрупненным сметным нормативам УСН относятся:

**1. Сметные нормативы, выраженные в процентах (шифр 5), в том числе:**

- нормативы накладных расходов;
- нормативы сметной прибыли;
- сметные нормы дополнительных затрат при производстве работ в зимнее время;
- сметные нормы на строительство временных зданий и сооружений;
- нормы резерва средств на непредвиденные работы и затраты;
- укрупнённые сметные нормативы на содержание дирекции, включая технический и авторский надзор.

## **2. Укрупненные сметные нормативы и показатели (шифры 6, 7, 8, 9), в том числе:**

- укрупненные показатели базисной стоимости строительства зданий и сооружений (УПБС на строительство зданий и сооружений);
- укрупненные показатели базисной стоимости на виды работ (УПБС ВР);
- сборники показателей стоимости на виды работ (ПВР);
- укрупнённые ресурсные нормативы (УРН);
- укрупнённые показатели ресурсов (УПР) по отдельным видам строительства.