

ТЕМА 5: Нормативная база ценообразования в строительстве

Вопросы лекции:

- 1. Особенности ценообразования в строительстве***
- 2. Нормативная база ценообразования в строительстве и сметные нормативы***

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

Специфические особенности строительной продукции	Факторы, влияющие на стоимость строительной продукции
Специфический характер готовой продукции	
Индивидуальность	Сложность определения стоимости, преобладание усредненных норм и расценок в системе ценообразования
Разнообразие видов	Особенности при формировании стоимости каждого вида продукции
Отсутствие взаимозаменяемости	Снижение уровня конкуренции и ограничение свободного характера ценообразования
Территориальная закреплённость объекта	Зависимость стоимости от условий района строительства
Крупногабаритность единицы продукции	Необходимость создания дополнительного вида продукции — сметной документации
Неотъемлемость технологического, энергетического и иного оборудования от объекта строительства	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	
Длительность производственного цикла	Необходимость дополнительного учета фактора времени (инфляции) при формировании стоимости и строительных рисков (случайной гибели объекта)
Многовариантность технологии	Различие стоимости в зависимости от принятой технологии производства работ
Индивидуальность технологии	Учет индивидуальных особенностей процесса производства работ
Высокий уровень материалоемкости	Высокая степень зависимости стоимости от цен на материальные ресурсы строительства
Разнообразие и неповторимость природно-климатических факторов	Зависимость стоимости от принятой технологии производства работ, учитывающей особенности района строительства
Мобильность рабочих и средств производства	Учет затрат на перевозку работников и перебазировку строительных машин и техники
Многообразие производственных связей	Риск нарушения сроков строительства по вине участников процесса строительства
Необходимость временных перерывов в связи с неблагоприятными погодными условиями	Корректировка статьи «оплата труда» в стоимости строительства в связи с простоями в работе

Специфический характер экономических отношений

Непосредственная связь объекта строительства с участником строительства	Прямая зависимость стоимости объекта от стоимости земельного участка
Возможность частичной оплаты продукции	Возможность ежемесячной корректировки стоимости с учетом текущего уровня цен
Производство продукции для конкретного заказчика	Согласование условий о стоимости, учете дополнительных затрат и порядке расчетов
Фаза реализации продукции предшествует фазе производства	Формирование стоимости до момента создания продукции. Риск неполного учета затрат
Отсутствие потребности в организации и реализации процесса сбыта продукции	Отсутствие издержек сбыта продукции
Длительность периода отвлечения финансовых средств	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 периоды предпроектного обоснования, проектирования и строительства объекта, т. е. 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, являющейся единой для участников строительного рынка независимо от формы собственности.

Системой государственного регулирования цен на строительную продукцию обеспечиваются три уровня регулирования.

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 — региональных центров по ценообразованию в строительстве.

Региональные центры ценообразования в строительстве в соответствии со своими функциями на основании разработанных Госстроем России сметных норм расхода ресурсов по видам СМР:

- 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 представляют собой основной экономический метод оптимизации договорной цены на строительную продукцию путем соревновательного представления заявок подрядчиков с точки зрения их соответствия критериям, определяемым сметной документацией инвестора.

Заявка (коммерческое предложение) каждого участника конкретных торгов выражает намерения, в том числе по форме взаимозачетов, методу и сметно-нормативной базе формирования инвесторской стоимости СМР, перечню и нормам лимитированных затрат в составе сметной стоимости СМР подрядчика и нормам затрат на инфраструктуру в составе договорной цены.

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

Сметные нормативы федерального уровня

Сметные нормативы территориального уровня

Государственные элементные сметные нормы на строительные, монтажные и пусконаладочные работы (ГЭСН-2001)

Федеральные сборники стоимости строительных ресурсов в базисном уровне цен (ФССЦ, ФСЦМ-2001)

Территориальные (отраслевые) сборники стоимости строительных ресурсов в базисном уровне цен

Стоимость строительных ресурсов (машины, материалы, оплата труда) в текущем уровне цен

Федеральные единичные расценки на строительные, монтажные и пусконаладочные работы в базисном уровне цен (ФЕР-2001)

Территориальные (отраслевые) единичные расценки на строительные, монтажные, пусконаладочные и проектные работы в базисном уровне цен

Сборники индексов пересчета в текущий уровень цен

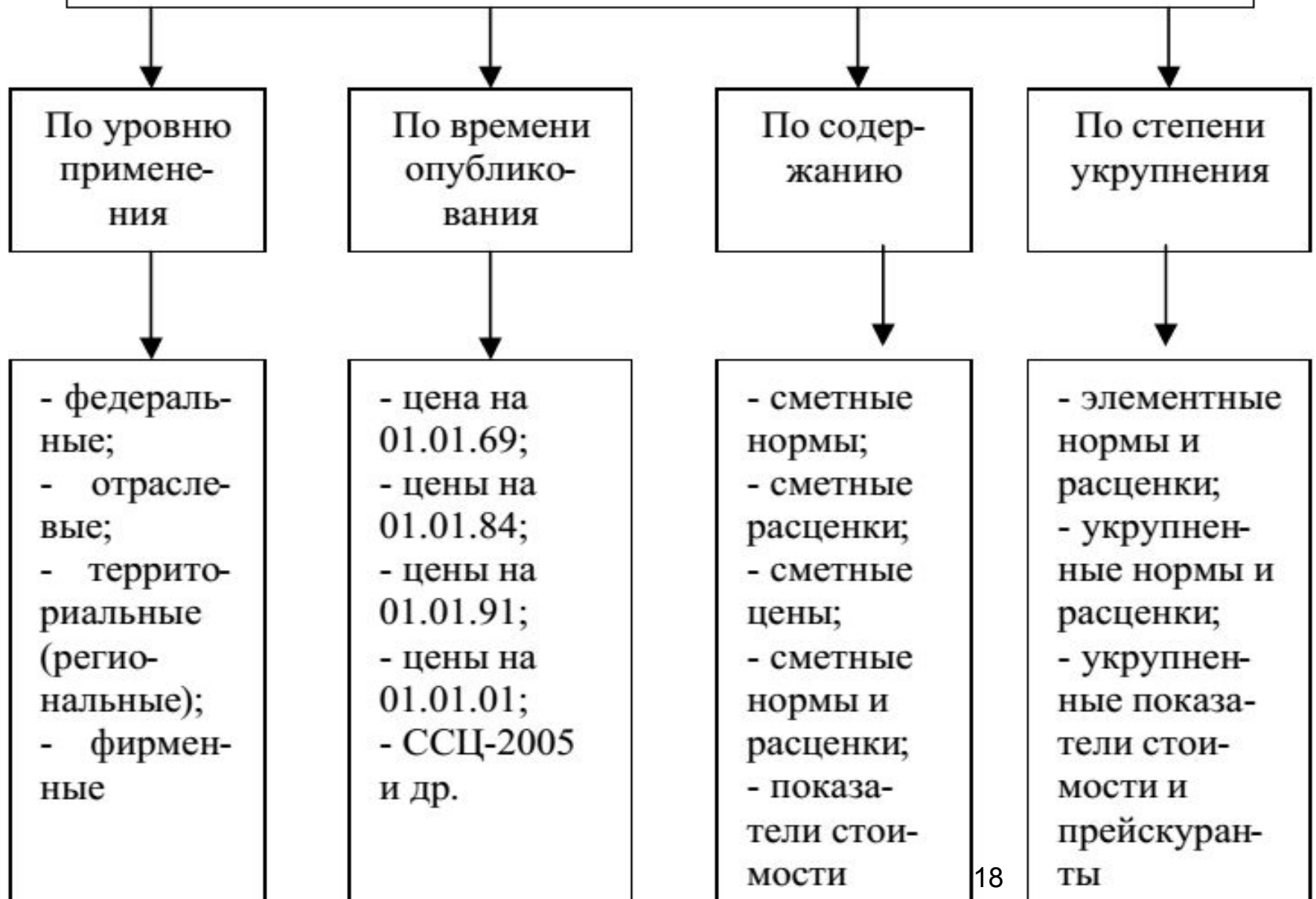
Сборники индексов пересчета в текущий уровень цен

Стоимость объекта в текущем уровне цен

17

Методические документы в сфере ценообразования и сметного нормирования в строительстве

Состав сметных нормативов



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. К этим нормативам относятся, введенные в действие Госстроем России до 01.01.95, сборники ресурсных сметных нормативов (РСН) и сборники сметных нормативов СНиП часть 4, а также новые, введенные в действие Госстроем РФ с 01.01.2001 г., 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. Нормативы, подлежащие применению организациями нескольких министерств и органов государственного управления, утверждаются по согласованию с Госстроем России. 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.