

ЛЕКЦИЯ №4  
НА ТЕМУ:  
«ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ И  
СМЕТНОЕ ДЕЛО В  
СТРОИТЕЛЬСТВЕ»»

Ассистент-профессора ФСТИМ  
Ажигужаева Асель Бахытжановна

# ПЛАН:

- Основы ценообразования в строительстве.
- Структура сметной стоимости строительства и строительного-монтажных работ.
- Сметное нормирование и система сметных норм.
- Методика составления сметной документации, состав и виды смет.
- Договорные цены в строительстве. Порядок расчетов за выполненные работы, экспертизу и утверждение проектно-сметной документации.

# ОСНОВЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Цена - количество денег, в обмен на которые продавец готов передать (продать) единицу товара. По сути, цена является коэффициентом обмена конкретного товара на деньги. Величину соотношений при обмене товаров определяет их стоимость. Цена является стоимостью единицы товара, выраженной в деньгах, или денежной стоимостью единицы товара, или денежным выражением стоимости. Цена выполняет следующие четыре функции: измерительную; стимулирующую; распределительную; функцию сбалансированности спроса и предложения.

В РК изготовителями на все виды продукции (работы и услуги) устанавливаются свободные (договорные) цены с учетом затрат и конъюнктуры рынка. При этом в цену включаются также некоторые налоги, например налог на добавленную стоимость (НДС).

Виды цен:

- оптовые,
- закупочные,
- розничные,
- сметные.

# ОСНОВЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Задачей ценообразования в строительстве является определение объективной стоимости строительства, т. е. свободной (договорной) цены на строительную продукцию. Свободная (договорная) цена на строительную продукцию обеспечивает подрядчику возврат затрат в полном объеме и причитающуюся прибыль в размере обусловленной нормы, а инвестору (заказчику) – определение объема инвестиций на строительство объекта.

Сметно-нормативная база и метод формирования цены определяются инвестором и подрядчиком и фиксируются в договоре подряда.

# ОСНОВЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Специфические особенности ценообразования в строительстве

- в формировании цены на строительную продукцию одновременно участвуют проектировщик, заказчик и подрядчик;
- характер строящихся зданий и сооружений индивидуальный;
- стоимость строительной продукции зависит от местных условий строительства;
- длительность производственного цикла строительного процесса;
- высокая материалоемкость строительной продукции;
- специфические особенности учета сметной прибыли и стоимости эксплуатации машин и механизмов;
- стоимость строительной продукции определяется сметой, составляемой на основе проекта, сметных норм и других данных.

# БАЗА ДЛЯ СИСТЕМЫ СМЕТНЫХ НОРМАТИВОВ

Система сметных нормативов:

- бюджетное законодательство (Бюджетный кодекс) - действует в рамках законодательства по государственным закупкам Республики Казахстан;
- СНиП РК 8.02-01-2002 «Система сметных нормативных документов в строительстве».

# СТРУКТУРА И СОСТАВ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА И СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ

Полная сметная стоимость строительства любого объекта ( $C_{общ}$ ) складывается из затрат:

- на строительные работы ( $C_{стр}$ );
- монтажные работы ( $C_{монт}$ );
- приобретение оборудования, инструмента, мебели и инвентаря ( $C_{обор.}$ );
- прочие капитальные работы и затраты ( $C_{пр}$ ).

$$C_{общ} = C_{стр} + C_{монт} + C_{обор} + C_{пр}$$

# СТРУКТУРА И СОСТАВ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА И СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ

Составной частью стоимости строительства является сметная стоимость строительно-монтажных работ ( $C_{см}$ ), которая по своему экономическому содержанию делится на:

- прямые затраты ( $ПЗ$ );
- накладные расходы ( $НР$ );
- сметную прибыль ( $СП$ ).

$$C_{см} = ПЗ + НР + СП$$



# СТРУКТУРА И СОСТАВ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА И СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ

**Прямые затраты** непрерывным образом связаны с выполнением строительных работ и монтажом оборудования. Прямые затраты изменяются прямо пропорционально объему выполняемых работ и состоят из:

- стоимости материалов, полуфабрикатов, деталей и конструкций, используемых для строительства объектов ( $C_{mat}$ ). Она учитывает все затраты, связанные с приобретением материалов и их доставкой на приобъектные склады строительства;
- расходов на оплату труда рабочих, занятых на производстве строительных и монтажных работ ( $C_{rom}$ );
- стоимости эксплуатации машин и механизмов, участвующих в производстве строительных и монтажных работ ( $C_{эмм}$ ). В этой стоимости учитываются расходы на оплату труда машинистов, на перебазировку машин в период строительства и подготовку их к эксплуатации, а также амортизационные отчисления.

$$ПЗ = C_{mat} + C_{rom} + C_{эмм} \quad ( 3 )$$

# СТРУКТУРА И СОСТАВ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА И СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ

**Прямые затраты** непрерывным образом связаны с выполнением строительных работ и монтажом оборудования. Прямые затраты изменяются прямо пропорционально объему выполняемых работ и состоят из:

- стоимости материалов, полуфабрикатов, деталей и конструкций, используемых для строительства объектов ( $C_{mat}$ ). Она учитывает все затраты, связанные с приобретением материалов и их доставкой на приобъектные склады строительства;
- расходов на оплату труда рабочих, занятых на производстве строительных и монтажных работ ( $C_{rom}$ );
- стоимости эксплуатации машин и механизмов, участвующих в производстве строительных и монтажных работ ( $C_{эмм}$ ). В этой стоимости учитываются расходы на оплату труда машинистов, на перебазировку машин в период строительства и подготовку их к эксплуатации, а также амортизационные отчисления.

$$ПЗ = C_{mat} + C_{rom} + C_{эмм} \quad ( 3 )$$

# СТРУКТУРА И СОСТАВ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА И СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ

**Накладные расходы** необходимы для покрытия расходов, связанных с обеспечением общих условий выполнения строительных и монтажных работ и деятельности подрядных организаций. В составе накладных расходов учитываются следующие статьи затрат:

- ⦿ **1. Административно-хозяйственные расходы**, связаны, в основном, с управлением производством при строительстве объектов. В эти расходы включены оплата труда работников аппарата управления, линейного персонала, рабочих хозяйственного обслуживания; отчисления по уплате единого социального налога; почтово-телеграфные, типографские, канцелярские и представительские расходы; расходы на эксплуатацию зданий, сооружений и помещений, занимаемых административно-хозяйственным персоналом; расходы на эксплуатацию служебного легкового автотранспорта; расходы на служебные командировки, оплату услуг банков и аудиторских форм и другие расходы, связанные непосредственно с управленческой деятельностью.
- ⦿ **2. Расходы на обслуживание работников строительства** это: затраты на подготовку и переподготовку кадров; отчисления на единый социальный налог от фонда оплаты труда рабочих, учтенного в прямых затратах; расходы по обслуживанию санитарно-гигиенических и бытовых условий; расходы на охрану труда и технику безопасности.

# СТРУКТУРА И СОСТАВ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА И СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ

- **3. В состав расходов на организацию работ на строительных площадках** входят: износ и расходы, связанные с содержанием, ремонтом и разборкой временных сооружений, приспособлений и устройств; износ и расходы по ремонту малоценных и быстроизнашивающихся инструментов и производственного инвентаря; расходы на содержание пожарной и сторожевой охраны; расходы по нормативным и геодезическим работам; расходы, связанные с изобретательством и рационализаторством; расходы по проектированию производства работ и содержанию производственных лабораторий; расходы по благоустройству и содержанию строительных площадок; затраты по подготовке объекта строительства к сдаче и другие расходы.
- **4. Прочие накладные расходы** учитывают: амортизацию по нематериальным активам; платежи по кредитам банков и расходы на рекламу.
- **5. Накладные расходы**, которые не учитываются в нормах накладных расходов, но если они возникают, то учитываются в составе накладных расходов: платежи по обязательному страхованию имущества строительной организации и отдельных категорий работников; налоги, сборы, платежи и другие обязательные отчисления, производимые в соответствии с установленным законодательством порядком.

# СТРУКТУРА И СОСТАВ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА И СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ

Примерная структура сметной стоимости строительно-монтажных работ выглядит следующим образом:

1. Прямые затраты ..... 75 - 80 %

в том числе:

расходы на оплату труда рабочих ..... 15 - 25 %

стоимость материалов ..... 45 - 55 %

расходы на эксплуатацию машин ..... 8 - 10 %

2. Накладные расходы ..... 12 - 18 %

3. Сметная прибыль ..... 5 - 8 %

# СМЕТНОЕ НОРМИРОВАНИЕ И СИСТЕМА СМЕТНЫХ НОРМ.

- Сметное нормирование — это система технических, организационных и экономических методов определения затрат времени, трудовых и материально-технических ресурсов на производство строительно-монтажных работ с целью разработки и обоснования сметных норм и нормативов.
- Сметной нормой называют совокупность затрат труда работников строительства, времени работы строительных машин и механизмов, строительных материалов, изделий и конструкций, Установленных на принятый измеритель строительных, монтажных или других работ.
- Сметным нормативом называется комплекс сметных норм, расценок и цен, представленный отдельным сборником, содержащий в себе требования по выполнению строительно-монтажных Работ, сметную стоимость строительства зданий и сооружений.
- Сметные нормы являются первичным нормативным документом и служат для разработки единичных сметных стоимостей — единичных расценок. Эти нормы отражают:

данные о затратах труда, в человеко-днях;

основную заработную плату строительных рабочих;

нормы времени основных строительных машин и механизмов, в машино-часах;

затраты на эксплуатацию вспомогательных машин и механизмов, в рублях;

нормы расхода материалов, полуфабрикатов, деталей и конструкций в натуральном выражении, в кубических метрах, штуках, тоннах;

расход второстепенных материалов, в рублях.

затраты труда определены исходя из средней продолжительности рабочего дня

# СМЕТНОЕ НОРМИРОВАНИЕ И СИСТЕМА СМЕТНЫХ НОРМ.

Виды государственных нормативов:

- Порядок определения расчетной стоимости строительства на стадии технико-экономического обоснования;
- Порядок определения сметной стоимости строительства;
- Элементные сметные нормы и расценки на строительные и ремонтно-строительные и монтажные работы;
- Укрупненные сметные нормы на строительные ремонтно-строительные и монтажные работы;
- Сметные нормы затрат на временные здания и сооружения;
- Сметные нормы затрат на зимнее удорожание в строительстве;
- Сметные нормы затрат на инвентарь и оборудование общественных зданий и сооружений.

# МЕТОДИКА СОСТАВЛЕНИЯ СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ, СОСТАВ И ВИДЫ СМЕТ.

В современных условиях проектировщик при разработке технико-экономического обоснования – ТЭО проекта, рабочего проекта, рабочей документации – обычно разрабатывает следующую сметную документацию:

- сводный сметный расчет,
- сводку затрат,
- объектные и локальные сметные расчеты,
- сметные расчеты на проектно-изыскательские и научно-исследовательские работы,
- ведомость сметной стоимости строительства объектов, входящих в пусковой комплекс.

В состав рабочего проекта входят: объектные и локальные сметы, ведомость сметной стоимости товарной строительной продукции.



# МЕТОДИКА СОСТАВЛЕНИЯ СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ, СОСТАВ И ВИДЫ СМЕТ.

В современных условиях проектировщик при разработке технико-экономического обоснования – ТЭО проекта, рабочего проекта, рабочей документации – обычно разрабатывает следующую сметную документацию:

- сводный сметный расчет,
- сводку затрат,
- объектные и локальные сметные расчеты,
- сметные расчеты на проектно-изыскательские и научно-исследовательские работы,
- ведомость сметной стоимости строительства объектов, входящих в пусковой комплекс.

В состав рабочего проекта входят: объектные и локальные сметы, ведомость сметной стоимости товарной строительной продукции.

# МЕТОДИКА СОСТАВЛЕНИЯ СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ, СОСТАВ И ВИДЫ СМЕТ.

**Локальные сметы** являются первичными сметными документами и составляются на отдельные виды работ и затрат по зданиям и сооружениям или общеплощадочным работам на основе объемов, определившихся при разработке рабочей документации (РД), рабочих чертежей.

**Локальные сметные расчеты** составляются в случаях, когда объемы работ и размеры затрат окончательно не определены и подлежат уточнению на основе РД, или в случаях, когда объемы работ, характер и методы их выполнения не могут быть достаточно точно определены при проектировании и уточняются в процессе строительства.

# МЕТОДИКА СОСТАВЛЕНИЯ СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ, СОСТАВ И ВИДЫ СМЕТ.

**Локальные сметы и локальные сметные расчеты** составляются на основе физических объемов работ, конструктивных чертежей элементов зданий и сооружений, принятых методов производства работ и, как правило, на каждое здание и сооружение по видам работ. При этом данные по отдельным видам работ группируются по отдельным конструктивным элементам зданий и сооружений. Порядок группировки данных по отдельным конструктивным элементам зданий, сооружений, видам работ должен соответствовать технологической последовательности работ и учитывать специфические особенности отдельных видов строительства.

# МЕТОДИКА СОСТАВЛЕНИЯ СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ, СОСТАВ И ВИДЫ СМЕТ.

- **Объектные сметы** объединяют в своем составе на объект в целом данные из локальных смет и являются сметными документами, на основе которых формируются договорные цены на объекты.
- **Объектные сметные расчеты** объединяют в своем составе на объект в целом данные из локальных смет, их расчетов и подлежат уточнению, как правило, на основе РД.
- **Сметные расчеты на отдельные виды затрат** составляются в тех случаях, когда требуется определить, как правило, в целом по стройке размер (лимит) средств, необходимых для возмещения тех затрат, которые не учтены сметными нормативами (например: компенсация, в связи с изъятием земель под застройку, расходы, связанные с применением льгот и доплат, установленных правительственными решениями и т.д.).
- **Сводный сметный расчет** стоимости строительства предприятий, зданий и сооружений (или их очередей) составляются на основе объектных сметных расчетов, объектных смет и сметных расчетов на отдельные виды затрат.

# ДОГОВОРНЫЕ ЦЕНЫ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ.

- ⦿ Договорная цена на строительную продукцию формируется по стройке в целом с распределением по объектам и комплексам субподрядных работ, а в необходимых случаях и по пусковым комплексам.
- ⦿ Формирование свободной цены на строительную продукцию осуществляется при подготовке к заключению договора на строительный подряд. Это первая стадия инвестиционного цикла. К этому времени заказчик, как правило, имеет проектно-сметную документацию, прошедшую независимую экспертизу, и согласие подрядчика (по прямому приглашению или после победы на торгах) как исполнителя строительства. В свою очередь, подрядчик, изучив проектную документацию, готовит расчеты (калькуляции издержек производства, сметы) стоимости предстоящего строительства исходя из реальных условий приобретения материальных ресурсов, дополнительного найма работников, конъюнктуры рынка и т.п.
- ⦿ Таким образом, стороны имеют равные права в оценке стоимости планируемого строительства и располагают для сравнительного анализа инвесторскими сметами заказчика и расчетами стоимости подрядчика. Процесс формирования договорной цены заключается в согласовании позиций сторон по всем элементам стоимости строительной продукции и принятии обоснованного согласованного решения о величине этой стоимости.

## ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ЗА ВЫПОЛНЕННЫЕ РАБОТЫ, ЭКСПЕРТИЗУ И УТВЕРЖДЕНИЕ ПРОЕКТНО-СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ.

- Порядок и сроки приемки выполненных работ, расчетов за них в процессе строительства устанавливаются договором подряда (контрактом).
- Расчеты за выполненные строительные и ремонтно-строительные работы могут осуществляться по конструктивным элементам (проценту технической готовности этих элементов), по отдельным, оговоренным договором этапам или после завершения всех работ по договору (контракту), в том числе и «под ключ».

# ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ЗА ВЫПОЛНЕННЫЕ РАБОТЫ, ЭКСПЕРТИЗУ И УТВЕРЖДЕНИЕ ПРОЕКТНО-СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ.

- Градостроительная документация, обоснования инвестиций и проекты на строительство, реконструкцию, расширение и техническое перевооружение предприятий, зданий и сооружений в Российской Федерации, независимо от источников финансирования, форм собственности и принадлежности, до их утверждения подлежат государственной экспертизе.
- Сметная документация подлежит государственной экспертизе и утверждению в составе проектов строительства.
- Экспертиза сметной документации осуществляется в соответствии с Порядком проведения государственной экспертизы градостроительной документации и проектов строительства

# СРС

## ДЛЯ ПИСЬМЕННОГО ИСПОЛНЕНИЯ

1. Охарактеризуйте структуру сметной стоимости строительства и строительно-монтажных работ?
3. Дайте характеристику сметному нормированию и систему сметных норм.
4. Приведите методику составления сметной документации, состав и виды смет.
5. Приведите порядок расчетов за выполненные работы, экспертизу и утверждение проектно-сметной документации.



# ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ЗА ВЫПОЛНЕННЫЕ РАБОТЫ, ЭКСПЕРТИЗУ И УТВЕРЖДЕНИЕ ПРОЕКТНО- СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ.