

Тема: Основы ценообразования в строительстве

ВВЕДЕНИЕ В СМЕТНОЕ ДЕЛО И ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

По условиям формирования рыночные цены

подразделяются:

- на свободные рыночные — в условиях свободной конкуренции;
- монопольные рыночные — в условиях монопольного положения субъекта инвестиционной деятельности;
- демпинговые — в условиях сознательного занижения в сравнении с рыночным уровнем цен;
- фиксированные — твердо установленные цены, остающиеся неизменными до окончания строительства объекта (вид договорной цены, не устанавливаемый государством);
- предельные — ограниченные верхним или нижним пределами каких-либо показателей.

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.**

В зависимости от государственного регулирования цены подразделяются на **регулируемые и договорные.** В настоящее время в строительстве действуют свободные (договорные) цены.

В состав государственной системы ценообразования в строительстве входят:

- законодательная база;*
- принципы взаимоотношений субъектов строительного рынка в рамках ценообразования;*
- принципы ценообразования в строительстве;*
- государственная система регулирования цен на строительную продукцию.*

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 ситуации 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 определяется инвестором и подрядчиком и фиксируется в *контракте (договоре)*.

В строительстве, осуществляемом с привлечением средств государственных бюджетов всех уровней и целевых внебюджетных фондов, цены формируются на основании правил, рекомендованных системой ценообразования и сметного нормирования, *являющейся единой* для участников строительного рынка независимо от формы собственности.

Все субъекты строительного рынка строят свои взаимоотношения на основании ряда конкретных принципов, основными из которых являются следующие:

государство не вмешивается в оперативную деятельность субъектов строительного рынка, в том числе в финансовые отношения;

субъекты строительного рынка в процесс взаимоотношений выступают с надлежащими возможностями и максимально возможным уровнем информационной открытости;

в составе сметных цен на строительную продукцию инвестора учитываются затраты инвестора за весь инвестиционный цикл (предпроектный, проектный периоды и период строительства) и затраты подрядчика за период строительства.

Цена на строительную продукцию для инвестора определяется:

- требованиями проекта (функциональным назначением, объемно-планировочным и конструктивным решением);
- районом строительства;
- государственными системами ценообразования и сметного нормирования и регулирования;
- условиями договора на подряд;
- экономической конъюнктурой в регионе и стране;
- источником финансирования.

До выбора конкретного подрядчика инвестор (заказчик) должен определить стратегию по его выбору и формированию инвесторской сметной стоимости строительства объекта. Обязательным элементом стратегии инвестора является знание до начала строительства:

- оценки сметной стоимости строительства объекта и ее частей;
- инвесторских договорных цен на производство СМР, инвесторскую договорную цену на монтаж оборудования и ее частей;
- прогнозных договорных цен на производство СМР, прогнозных договорных цен на монтаж оборудования.

Подрядчик до заключения договора (контракта) с инвестором должен знать по предлагаемому строительному объекту объем инвесторской договорной цены на продукцию и нормы своих затрат: по накладным расходам, сметной прибыли, лимитированным затратам, затратам на содержание и развитие инфраструктуры.

В условиях рыночных отношений инвестор (заказчик) и подрядчик в равной степени заинтересованы в объективности определения величины цен на строительную продукцию, потому что от этого зависит уровень рентабельности производственной деятельности подрядчика (период строительства объекта) и инвестора (заказчика) (период эксплуатации объекта).

Заинтересованность инвестора в определении объективной цены на строительную продукцию объясняется тем, что цена, сформированная в период строительства объекта, — инвесторская сметная стоимость строительства объекта в период эксплуатации объекта у инвестора выступает в качестве базы счета **суммы амортизационных отчислений**.

Совершенно очевидно, что, являясь одной из основных составляющих себестоимости производства продукции, амортизация в конечном итоге определяет **коммерческую эффективность проекта**. Подрядчик также заинтересован в объективности формирования своей цены на строительную продукцию — договорной цены, являющейся частью инвесторской сметной стоимости строительства объекта: она определяет нормативный уровень его затрат в процессе строительного производства и эффективность управления строительным производством.

Косвенно в правильности счета сметной стоимости строительства объекта заинтересованы другие субъекты строительного рынка. Инвестор должен знать, что инвесторскую стоимость строительства объекта он будет формировать в процессе строительства по условиям договора (контракта) с подрядчиком с использованием рекомендаций системы ценообразования и сметного нормирования, рекомендованных преемником Госстроя России — Министерством регионального развития Российской Федерации, и данных, характеризующих состояние текущей экономической конъюнктуры региона.

Таким образом, системой государственного регулирования цен на строительную продукцию регламентируются не величина суммы, оговоренной договором строительного подряда, а условия и ограничения по уровням сметных затрат, учитываемых при формировании цен на строительную продукцию.

Системой государственного регулирования цен на строительную продукцию обеспечиваются три уровня регулирования. Первый уровень — Министерство регионального развития Российской Федерации с его структурным подразделением — Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, второй — региональные центры по ценообразованию в строительстве, третий — подрядные торги.

Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству регламентирует систему ценообразования и сметного нормирования в строительстве, которая 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.

Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству регулирует цены на строительную продукцию через нормы объемов расходов ресурсов в составе конкретных сметных норм и базы счета соответствующих сумм группы сметных затрат.

Региональные центры ценообразования в строительстве в соответствии со своими функциями на основании разработанных Госстроем России и Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству сметных норм расхода ресурсов на потребительскую единицу по видам СМР разрабатывают *региональные базисные расценки*, формируют региональные оптовые цены на строительные материалы и строительные конструкции, работу машин и механизмов в текущем уровне иен, индексы изменения оптовых цен на строительные материалы и другие ресурсы, иен на строительную продукцию по видам строительства и пр. Надо отметить, что рассчитанные региональные оптовые цены на строительные материалы, энергоресурсы и индексы изменения сметной стоимости СМР по видам работ, видам строительства и отраслям *носят усредненный характер и выступают в качестве ограничения для пользователей — инвесторов и подрядчиков региона.*

Третий уровень регулирования — подрядные торги. *Подрядные торги представляют основной экономический метод оптимизации договорной цены на строительную продукцию путем соревновательного представления оферт подрядчиков с учетом их ответственности критериям, определяемым сметной документацией инвестора.*

Оферта 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.

Структурное содержание капитального строительства с учетом взаимосвязей составляющих ее компонентов, объединенных общей целью — **создание готовой строительной продукции** — наиболее полно отвечает условиям теории функциональных систем. В условиях создавшейся к настоящему времени сравнительно большой разбалансированности системы первоочередной задачей ее совершенствования является нормализация системы. Однако и в условиях нормализованной системы будет постоянно возникать задача совершенствования ее функциональных компонентов, в том числе в ценообразовании.

Необходимость постоянного совершенствования системы ценообразования в отрасли «Строительство», в которой непосредственно создаются основные фонды, обусловлена динамичностью ее развития, развитием НТП собственно в строительной отрасли и отраслях, для которых создается готовая строительная продукция, сопряжена с неравномерностью качественного развития отрасли «Строительство» по регионам и территории страны. *Постоянство совершенствования системы ценообразования в объективно изменяющихся условиях вызывает необходимость разработки научно обоснованного методического обеспечения его осуществления, единого для всех участников капитального строительства и государственного регулирования ценообразования.* Отметим, что *ценообразование в строительстве* по действующему российскому законодательству не относится к области прямого государственного регулирования цен и построено на нормативах, носящих, в основном, *рекомендательный и альтернативный характер.*

Процесс коренных изменений в экономической системе и ценовой политике нашего государства, сопровождаемый совершенствованием правовой базы, закономерно требует обновления системы ценообразования и сметного нормирования. Под эгидой Госстроя России авторскими коллективами Центра социальной экспертизы Республиканского инновационного фонда Российской Федерации, Главного управления совершенствования ценообразования и сметного нормирования в строительстве с участием Главного производственного управления по реализации инвестиционных программ по взаимодействию с субъектами Российской Федерации Минстроя России, Главного управления ценообразования сметных норм и расходов строительных материалов, ЦНИИ экономики и управления строительством Госстроя России разработаны основные сметные нормативные документы, определяющие концепцию, принципы и обязательные элементы новой системы ценообразования и сметного нормирования.

Предлагаемая Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству *система ценообразования и сметного нормирования основывается на следующих принципах:*

- уровень цен на строительную продукцию зависит от текущей экономической конъюнктуры региона и источника финансирования;
- конкретная цена на строительную продукцию формируется на конкретный момент инвестиционного цикла, т.е. в процессе проектирования, заключения договора (контракта), строительства объекта, на момент ввода объекта в эксплуатацию;
- в составе возможных цен на строительную продукцию инвестором формируются одни и те же группы сметных затрат;
- затраты подрядчика формируются в процессе строительства в объеме договорной цены на производство СМР и договорной цены на монтаж оборудования;
- методы формирования сметных цен на строительную продукцию, принятые инвестором и подрядчиком, своим содержанием не должны противоречить принципам ценообразования в отрасли строительства;
- формирование сметных цен на строительную продукцию в зависимости от принятого метода выполняется через объемы СМР или ресурсов в уровнях сложившихся сметных цен на ресурсы и тарифы;

- методы формирования сметных цен на строительную продукцию и групп сметных затрат в их составе и сметно-нормативная (нормативно-информационная) база, предлагаемые Госстроем России к использованию, носят рекомендательный характер и не являются обязательными к применению участниками договора;
- государство регулирует часть оптовых цен на ресурсы (например, норму сметной заработной платы).

С учетом вышеизложенных принципов ***СИСТЕМА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ И СМЕТНОГО НОРМИРОВАНИЯ ДОЛЖНА ОБЕСПЕЧИВАТЬ ФОРМИРОВАНИЕ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНУЮ ПРОДУКЦИЮ;***

- на всех стадиях инвестиционного цикла — предпроектной, проектирования, заключения контракта и строительства;
- в составе и содержании сметных затрат, рекомендуемых действующим «Сводом правил по определению стоимости в составе предпроектной и проектно-сметной документации» (СП 81-01-94);
- в уровне текущих сметных цен на ресурсы и тарифы одним из методов, рекомендуемых Министерством регионального развития Российской Федерации, с использованием нормативно-информационной базы или рекомендуемой подрядчиком;
- без жесткой регламентации и чрезмерной централизации.

Нормативно-правовая база, разработанная под руководством Госстроя России и Министерства регионального развития Российской Федерации, обязательна для всех предприятий и организаций независимо от принадлежности и форм собственности, осуществляющих капитальное строительство с привлечением средств государственного бюджета всех уровней и целевых внебюджетных фондов. *Для строек, финансируемых из собственных средств предприятий, организаций и физических лиц, рекомендации Госстроя России и Министерства регионального развития Российской Федерации носят рекомендательный характер.*

Для выявления основных направлений совершенствования ценообразования в строительстве рассмотрим за **рубежные методы** в строительстве применяются методы поэлементного расчета, обычно используемые на завершающих этапах проектирования. На начальном этапе инвестиционного процесса используются методы расчета цены строительной продукции по укрупненным показателям. Окончательная цена на завершающих этапах проектирования определяется, как правило, в соответствии с типом и размером здания в зависимости от его объема или общей площади. Площадь или объем оценивается поэлементно с учетом опыта строительства зданий подобного размера, типа и качества.

Окончательная цена впоследствии распределяется на каждый элемент здания. Элементом здания считается его часть, выполняющая одну и ту же функцию, каким бы ни был строительный проект. Существует около тридцати функциональных элементов. Их количество меняется в зависимости от характера здания. Выделяются элементы для стен, крыш, перегородок, полов и т.д.

Естественно, разделение в большей степени зависит от формы конструкции и типового или индивидуального характера ее решения. Невозможно сделать четкое разделение на элементы по стоимости до тех пор, пока не ясны все проектные решения.

Обычно проектировщики подготавливают эскизы зданий или сооружений и представляют сведения о площади и высоте этажей, возможных методах постройки и нормативных затрат, которые устанавливаются по результатам анализа затрат на подобные здания и сооружения.

Впоследствии нормативы уточняются в соответствии с их отличиями от рыночных условий. Проектировщик может сделать рабочие чертежи, только зная цену каждого элемента.

Элементные и укрупненные расценки разрабатываются также поданным официальной статистики и ежегодных фирменных справочников, которые составляются на базе информации о заключенных контрактах на строительство и характеризуют уровни затрат в разных регионах страны. Например, в США ежемесячно публикуются часовые ставки оплаты труда по 46 строительным профессиям для 314 городов США и Канады. Оплата труда рабочих по присвоенным разрядам не предусматривается.

В методических указаниях по определению стоимости строительной продукции (МДС 81-35.2004) упоминается схема определения цены, принятая за рубежом: на основе банка данных о стоимости ранее построенных или запроектированных объектов-аналогов.

Попытка определить такой банк данных по материалам проектных организаций предпринималась еще в дореформенный период. Проектные организации учитывали стоимость объектов по разработанной ими документации. При рассмотрении смет заинтересованными сторонами (сметчиками проектных организаций, сметчиками подрядных организаций, работниками экспертизы, банков, аппаратом заказчика) последние претерпевали заметные изменения.

Чтобы реализовать схему определения договорных цен на базе банка данных, необходимо перестроить систему учета и отчетности и обеспечить учет затрат не только по объектам, но и по видам работ и конструктивным элементам.

В настоящее время среди отечественных фирм появились управляющие компании, которые обладают мощным инженерным потенциалом. Они, не принимая на себя выполнение каких-либо строительно-монтажных работ собственными силами, выполняют задачи по управлению строительством и его инженерному обеспечению.