

УДК 338.45:69

**Ф.М. САЙФУЛЛИНА,**

*соискатель*

*Казанский государственный архитектурно-строительный университет*

## **ОПТИМИЗАЦИЯ МЕХАНИЗМА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ В СИСТЕМЕ ИННОВАЦИОННОГО РАЗВИТИЯ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА**

*В статье рассмотрены мероприятия по оптимизации договорных отношений и совершенствованию сметно-нормативной базы в целях активизации инновационных процессов в инвестиционно-строительном комплексе.*

Нормативная база ценообразования – одна из важнейших составляющих строительной отрасли. Новые технологии, разнообразие отечественных и импортных материалов и рост конкуренции на рынке строительных услуг вынуждают искать современные методы расчета стоимости конечного строительного объекта.

Смета – это документ, определяющий на основе проектных данных стоимость строительства, в том числе затраты, необходимые для выполнения отдельных видов строительно-монтажных работ и приобретения оборудования, а также прочие неизбежные расходы, связанные с осуществлением строительства.

В условиях сформировавшихся рыночных отношений в строительстве, отсутствия достаточно развитой информационной системы ценообразования, необходим контроль над расходованием средств как бюджетных, так и внебюджетных, что требует реализации комплекса задач, связанных с совершенствованием сметно-нормативной базы.

В сложившейся ситуации ценообразование в строительстве на сегодняшний день имеет глубоко противоречивый и проблемный характер. Копирование советских методов приводит к ситуации, когда подрядчик не может достроить объект из-за реального увеличения стоимости материалов. Нередки случаи искусственного занижения стоимости строительства, основанного на разнице во времени проведения торгов и момента оценки стоимости работ. Практика показывает, что тендер выигрывается за счет нереально низкой стартовой цены, которая корректируется

затем с помощью дополнительных соглашений и прочих методов. Длительный период прохождения экспертиз, утверждения проекта, сама процедура торгов приводит к тому, что составленная смета не отвечает реальным ценовым показателям на рынке строительных услуг, что в дальнейшем сказывается на сроках строительства и качестве работ в целом.

Важно иметь в виду также тот факт, что существующая система ценообразования стимулирует рост цен на строительные материалы без их увязки с качеством. Для контроля над ситуацией на рынке строительных материалов необходимо привлекать и антимонопольную, и налоговую службы. Резкое повышение цен на материалы зачастую является следствием искусственно созданного производителями дефицита на материал.

Система ценообразования в строительстве по масштабу охвата нормируемых видов и комплексов работ, ресурсов, затрат и по их номенклатуре не имеет аналогов ни в одной из отраслей материального производства. В последнее время наблюдается сдерживание внедрения новых прогрессивных технологий, материалов и конструкций из-за их убыточности, потому что цены продолжают устанавливаться с оглядкой на устаревшие решения и нормативы. При сложившейся системе формирования отпускных цен стоимость однотипных строительных изделий порой различается в 1,5–2 раза.

Разработка новых видов технологий, работ и материалов должна завершаться разработкой и утверждением технологических карт и на их основе цен. Это позволит предприятиям устранять

препятствия, возникающие на пути к быстрому внедрению новых разработок в отрасли. Необходимо активизировать работу по проведению подрядных торгов на проектирование, строительство, поставку строительных материалов, изделий и конструкций в целях снижения конечной цены строительной продукции за счет включения механизмов рыночного регулирования цен и создания барьеров для их монопольного завышения. Подрядным организациям в этих условиях необходимо более активно переходить на определение цены строительной продукции на базе создаваемых собственных норм затрат по видам работ.

Сегодня большинство строительных организаций оказалось в ситуации, когда, с одной стороны, увеличиваются объемы выполненных работ, а с другой – снижается их рентабельность. Результатом становятся долгострои. Улучшению ситуации будет способствовать развитие гарантийной системы, которая должна обеспечить эффективное ведение проектов на всех стадиях реализации, устойчивое бюджетное планирование и прозрачную систему ценообразования в строительстве. В основе действующей системы ценообразования должен находиться комплекс взаимосвязанных нормативно-методических и информационно-справочных документов, позволяющих определять стоимость строительства на трех основных стадиях инвестиционно-строительного процесса. Во-первых, на стадии бюджетного планирования, когда принимается решение о целесообразности строительства того или иного объекта и определяются основные параметры его стоимости, то есть ориентированные объемы финансовых затрат. Во-вторых, на стадии проектирования, когда определяются объемно-планировочные и конструктивные параметры объекта и основные потребительские свойства входящих в его состав помещений. В-третьих, на стадии осуществления строительства и расчетов за выполненные работы.

Сейчас на ценообразование в строительной отрасли влияют как объективные, так и субъективные факторы. К первым относится рост цен на ресурсы, применяемые в строительстве (плюс 10–20% в год); изменение законодательства (5–10%) и технических норм (10–20% по отдельным объектам); задержка выхода на площадку из-за административных барьеров

и несвоевременное финансирование (5–10%). Ко вторым – непродуманные планировочные (10–40%) и конструктивные (10–20%) решения; нерациональное размещение объекта (5–10%), а также различные злоупотребления. Немаловажным фактором, удорожающим стройку, является низкая инновационная активность в строительной сфере, обусловленная отсутствием системы мотивации к снижению издержек.

Проведение периодических пересмотров сметных норм и цен (1984, 1991, 2001 гг.) способствовали совершенствованию отдельных элементов системы ценообразования, преодолению существующих разрывов между уровнем сметных нормативов и издержками строительного производства [1].

Следует отметить, что для определения реальной стоимости строительства необходимо решить организационно-экономические проблемы. Они связаны с разработкой механизмов повышения точности и достоверности прогнозных расчетов сметной стоимости строительства в зависимости от типов объектов, их отраслевой направленности и регионов строительства. Ресурсный подход, предполагающий расчет стоимости строительства с применением фактических затрат по всем видам ресурсов, потребляемых в строительстве, не всегда приемлем, прежде всего, из-за недостаточности информации о реальных ценах на ресурсы, а также из-за значительной трудоемкости.

Наиболее сложной и объемной задачей является мониторинг текущих цен на материалы, изделия, конструкции и оборудование, который должен проводиться как у заказчиков, так и подрядчиков. Развитие индексного метода определения стоимости строительства достигается благодаря работе региональных центров по ценообразованию.

Многие регионы разработали территориальные сметные нормы и нормативы на строительство по новым технологиям, а также нормативы для определения сметной стоимости строительства, реконструкции и ремонта объектов в отдельном субъекте Российской Федерации, учитывающие региональные условия выполнения работ (далее – территориальный сметный норматив).

В зависимости от назначения, принадлежности и порядка утверждения сметные нормативы подразделяются на следующие виды:

– нормативы, предназначенные для определения сметной стоимости строительства, реконструкции и ремонта объектов, финансируемых с привлечением средств федерального бюджета (далее – государственный сметный норматив);

– нормативы, предназначенные для определения сметной стоимости строительства, реконструкции и ремонта объектов в отдельном субъекте Российской Федерации, учитывающие региональные условия выполнения работ (далее – территориальный сметный норматив);

– нормативы, предназначенные для определения сметной стоимости строительства, реконструкции и ремонта объектов, учитывающие специфику соответствующей отрасли (далее – отраслевой сметный норматив);

– нормативы, предназначенные для отдельного объекта (стройки), разрабатываемые по предусматриваемым в проектной документации технологиям производства работ, отсутствующим или отличным от технологий, учтенных действующими государственными сметными нормативами (далее – индивидуальный сметный норматив).

На сегодняшний день пакет документов по обоснованию стоимости строительства, разработанных Минстроем СССР (1984 г.), остается единственным возможным, контролируемым и доступным для использования при расчетах за строительную продукцию между заказчиком и подрядной организацией в большинстве случаев выполнения строительных работ.

Новая система ценообразования в строительной отрасли, которую разрабатывает Минрегион России, должна сделать расчеты «прозрачнее» и точнее, ограничить субъективный подход и возможности искажения стоимости строительства. Предлагаемые сметные нормативы, по сути, «скопированы» с зарубежных образцов. Их особенностью является то, что нормируется стоимость конструкции, а не технологические операции, и они составляются с учетом текущего уровня цен на начало бюджетного года.

Эффективные системы ценообразования в строительстве за рубежом базируются на прогрессивных сметных нормах и нормативах, а также механизмах расчета затрат (стоимости) на реализацию инвестиционно-строительных проектов и программ.

Сметные нормы и нормативы используются на всех стадиях управления инвестиционными процессами, включая прединвестиционную стадию (эскизная проработка проекта с обоснованием его основного замысла), обоснование инвестиций в строительство, разработку тендерной документации заказчика, формирование конкурсной документации подрядчиков и поставщиков ресурсов, разработку рабочего проекта и рабочей документации, подготовку строительного производства и взаиморасчеты за выполненные работы, а также поставки ресурсов.

При этом, в отличие от отечественной практики, более значительная часть принадлежит оценке затрат и эффективности в составе обоснований инвестиций в строительство и конкурсной документации.

Сметные нормы и нормативы в наиболее развитых странах мира построены примерно по одному принципу, хотя и отличаются степенью детализации и некоторыми другими особенностями. К примеру, в США и Канаде с 1942 г. действует практически неизменная, отлично поставленная детальнейшая система определения основных факторов стоимости строительства, в основе которой – ежегодные сборники строительных расценок национальной корпорации R.S.Means Co. Incorporated Ltd, содержащие среднеамериканские (в том числе укрупненные) стоимостные показатели.

Своеобразный «кодекс строительной стоимости США» содержит 15 сборников с более чем 165 тысячами расценок, закодированными по единой общенациональной системе классификации. При этом эти сборники никем не утверждаются, не имеют директивного характера, но применяются всеми фирмами ввиду их совершенства.

Регулирование отношений в строительном секторе экономики США с 1905 г. осуществляется на основе Building Codes («Строительные нормы») и Standards («Стандарты») – своего рода Библии для представителей американского строительного комплекса, обеспечивающих взаимопонимание между покупателем, изготовителем и местными властями, направленных на защиту здоровья и безопасности людей.

Содержание и форма расценок необычны для наших специалистов, поскольку включают в себя состав звена рабочих, выработку звена за 8 часов,

детальные характеристики строительных конструкций. Ставка заработной платы (еженедельная) бригадира звена принимается равной двум ставкам рабочих для каждой специальности. При этом ставка заработной платы в строительстве самая высокая в экономике США, принимается усредненной для 30-ти крупнейших городов страны по согласованию между ассоциациями предпринимателей и профсоюзами и составляет порядка 21–30 долл./час.

Большинство проектных организаций и групп США имеют свою технику определения стоимости строительства, поскольку она не регламентирована никакими официальными документами. Обычные составляющие стоимости строительства – прямые затраты, накладные расходы и прибыль с учетом индекса стоимости строительства, учитывающего темпы инфляции. Нормы накладных расходов напрямую зависят от годовых объемов работ и составляют порядка 5–30% стоимости прямых затрат.

Норматив всех налогов на прибыль не превышает 35%. Все виды контрактных цен «притерты» – максимальная рентабельность строительства не превышает 3–6% и, в основном, зависит от точности расчетов сметной стоимости. Как правило, составление проектно-сметной документации включает в себя четыре этапа, различающиеся усредненной точностью сметного расчета с истинной стоимостью (табл. 1).

На этапе эскизного проектирования разрабатывается первичная смета на основе укрупненных сметных расценок, представленных в таблицах, например: Таблица 2. Усредненные показатели стоимости жилых домов различных категорий [2].

На последней стадии проектирования составляются сметы по рабочим чертежам на основе единых сметных расценок. Нормы оплаты проектных работ составляют порядка 4,9–16% сметной стоимости в зависимости от сложности объекта.

Практика определения сметной стоимости строительства в США предусматривает необычные для наших специалистов поправочные коэффициенты к стоимости строительства: (2)–(+5)% – учет экономических условий в районе строительства (благоприятные-неблагоприятные); (-2)–(+10)% – характеристика системы

управления стройкой подрядчиком (без опыта-совершенная); (-1)–(+10)% недостаток-избыток рабочих на стройке; (-1)–(+2)% – условия хранения материалов на стройке; (-5)–(+12)%-недостаток-избыток субподрядчиков; (-2)–(+5)% – стесненность-нестесненность условий на строительной площадке; (-5)–(+15)% – состояние конъюнктуры на строительном рынке.

В европейских странах применяется система сметных расчетов, близкая к североамериканской. Различие заключается в степени детализации элементной и укрупненной сметной нормативной базы, составе и структуре объектов-представителей, системе классификации и кодирования сметной информации, учете региональных особенностей строительства и др.

В передовой зарубежной практике оценка стоимости инвестиционно-строительно-эксплуатационных проектов немислима без применения компьютерных программ, мощных баз данных и знаний. В Великобритании фирма TECHNICAL INDEXES Ltd ежегодно публикует сборники WESSEX и выпускает компактные лазерные диски со строительными расценками.

Основными требованиями к отечественной методологии и информационной технологии оптимизации расчетов стоимости строительства с учетом передового зарубежного опыта являются:

1) определение оптимальной сметной стоимости строительства в составе инвесторских смет (или сметных расчетов) и конкурсной документации заказчика с учетом наиболее рациональной продолжительности и эффективности реализации инвестиционных проектов и программ;

2) повышение достоверности, прежде всего, прогнозной оценки стоимости строительства в составе преинвестиционной и предпроектной документации, а также на ранних стадиях проектирования;

3) преемственность сметных расчетов на различных стадиях разработки и реализации инвестиционных проектов и программ, с тем чтобы различия между сметными расчетами, осуществляемыми в различных видах сметной документации, а также документации по взаиморасчетам за выполненные работы и услуги, не превышали обоснованных пределов;

4) постоянное совершенствование элементной сметной нормативной базы, учитывающей разно-

образные технологии строительства, региональные особенности, новые строительные машины и механизмы, средства малой механизации, материалы, конструкции и оборудование;

5) создание принципиально новой укрупненной сметной нормативной базы, основывающейся, прежде всего, на натуральных показателях физических объемов работ, трудоемкости, машино- и материалоемкости на единицу мощности строительной продукции по объектам-представителям и регионам, которая должна являться основой для разработки соответствующих удельных стоимостных показателей;

6) создание более эффективных информационных технологий, которые обеспечивают не только огромную переработку информации для конкретного пользователя, в корпоративном масштабе, но и информационную совместимость всех участников инвестиционного процесса, обеспечивающую обмен информацией не только в локальных, но региональных вычислительных сетях.

Все сказанное свидетельствует о том, что в ближайшее время было бы целесообразно разработать новую эталонную сметно-нормативную базу, а не пересматривать сметную базу 2001 г. под видом новой. Это повлечет за собой реформу технического регулирования, так как новые технологии, как и прежде, должны контролироваться, иметь к себе индивидуальные требования и находить отражения в СНиПах. Все вышеизложенное, по нашему мнению, будет способствовать эффективности инвестиций в экономику страны.

#### Список литературы

1. Киселев Д. Нормативные грабли, или неформальный взгляд на проблему ценообразования в строительстве // СНИП. – 2010. – №5.
2. Marshall Valuation Service, 2007 // Marshall & Swift, 350 S. Grand Avenue , 34th floor Los Angeles, CA 90071. – URL: <http://www.marshallswift.com/>

*В редакцию материал поступил 03.05.11*

---

*Ключевые слова:* инвестиционно-строительный комплекс, система ценообразования, инвестиции, инновационная активность.

---