

Ю.А. Семенова, О.В. Петренева

Пермский национальный исследовательский политехнический
университет

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ СИСТЕМЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ В РОССИИ И ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАНАХ

Рассматриваются проблемы ценообразования в строительстве, сравниваются различные подходы к решению данного вопроса.

Ключевые слова: ценообразование, бюджетное строительство.

Государственная система рыночного ценообразования и сметного нормирования своим содержанием должна обеспечивать условия для создания целой системы подходов к определению стоимости строительства в условиях рыночных отношений [1].

В мировой практике все многообразие действующих методов определения стоимости строительства можно условно разбить на две самостоятельные группы: 1) методы поэлементного расчета цены, применяемые, как правило, на завершающих этапах проектирования; 2) методы расчета цены по укрупненным показателям на начальных этапах инвестиционного процесса [2].

Представители профессионального сообщества делятся на два лагеря по отношению к вопросу ценообразования: первые ратуют за усиление государственного контроля, вторые, напротив – за формирование исключительно рыночных механизмов регулирования цены. Данные позиции считаются сугубо альтернативными.

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 промышленно развитых странах с рыночной экономикой информационная база для разработки смет основывается на регистрации реального и расчетах прогнозного уровней цен. Так, публикуемые ин-

формационными фирмами сборники (справочники) цен, предназначенные преимущественно для разработки инвесторских смет, отражают не базисный уровень цен, а средний реальный, ожидаемый в предстоящем году. Сметы подрядчиков базируются на результатах анализа уровня собственных затрат на выполнение работ и цен на используемые ресурсы.

Источниками единичных расценок служат расценки по ранее заключенным контрактам, официальная национальная статистика, а также ежегодные фирменные справочники. Сборник укрупненных расценок на строительные работы содержит примерно три тысячи расценок на части зданий и сооружений с выделением в цене двух составляющих: суммарной стоимости материалов, эксплуатации строительных машин и затрат на оплату труда с учетом накладных расходов и прибыли непосредственного исполнителя работ.

При выполнении стоимостных оценок широко используются разнообразные виды квартальных и годовых индексов цен по характерным видам зданий и сооружений, видам работ, группам материалов, оплате труда и другому, а также система территориальных коэффициентов. Ежеквартально, а часто ежемесячно публикуются ставки оплаты труда по 46 строительным профессиям для 314 городов США и Канады.

Затраты на заработную плату рабочих в сметах закладываются в тех же нормах, по которым администрация строительных фирм осуществляет расчеты с рабочими. Это позволяет в процессе работы легко планировать и контролировать данную статью себестоимости и освобождает строителей от специальной разработки калькуляций трудозатрат и заработной платы, предназначенных для оперативного производственного планирования.

При разработке проектов и инвесторских смет в расчете на еще неизвестного подрядчика (который выявляется в дальнейшем в результате торгов или переговоров) проектировщик закладывает усредненные нормы накладных расходов. Строительные фирмы, предлагающие встречные цены, учитывают уже свои индивидуальные нормы накладных расходов, зависящие от размеров фирм и других факторов. Прибыль в сметах показывается, как правило, в сумме с накладными расходами.

Следует отметить, что в США, как и во всех зарубежных странах, величина накладных расходов и прибыли, учитываемая в инвесторских

сметах и в сметах подрядчика, поставлена в зависимость в основном от заработной платы рабочих-строителей и операторов строительных машин.

Особенностью зарубежного опыта определения стоимости строительства является отсутствие понятия «строительно-монтажные работы». Под строительной продукцией понимаются, как правило, только строительные работы. Стоимость монтажа технологического оборудования практически всегда объединяется со стоимостью доставки и наладки оборудования.

Широко используемым методическим приемом ценообразования в строительстве в США является установление сметной стоимости одного человека-часа работы бригады, учитывающей, кроме оплаты труда строителей и операторов строительных машин, затраты на эксплуатацию машин, накладные расходы и прибыль. Такие интегральные показатели цены единицы публикуются для нескольких сотен характерных составов бригад, что значительно упрощает разработку смет ресурсным методом.

Что же касается России, то модель отношений, в рамках которой интересы государства и рынка совпадают и работают на общее благо, вполне возможна. Именно ее Федеральный центр ценообразования в строительстве и промышленности стройматериалов совместно с Министерством регионального развития и пытается сегодня внедрить в сфере бюджетного строительства [3].

Система ценообразования в строительстве объектов бюджетной сферы, существовавшая до недавнего времени, являла собой яркий пример свободного рынка – рынка, не имеющего никаких ограничений.

До 2008 года сферу сметного нормирования бюджетного строительства не контролировал ни один из государственных органов, а сметные нормативы фактически носили рекомендательный характер. При этом отсутствовали инструменты анализа, позволяющего оценить стоимость возведения объекта на ранних этапах, поэтому и на стадии принятия решения о выделении средств из госбюджета, и на стадии проектирования объекта его стоимость оставалась неопределенной. Фактически и планирование, и проектирование были полностью оторваны от сметной экспертизы – она проводилась уже после того, как проект был готов. В итоге происходило существенное искажение оценочной стоимости объекта – отклонение от реальных ценовых показателей порой доходило до 200 %.

Чтобы исправить ситуацию, в 2008 году функции контроля над процессами образования сметных норм были переданы Министерству регионального развития РФ. Был установлен порядок формирования федерального реестра сметных нормативов, подлежащих применению при определении сметной стоимости объектов капитального строительства, а также порядок предоставления включаемых в реестры сведений. Сегодня все отраслевые и территориальные сметные нормативы до их введения в действие должны быть согласованы с Минрегионом на предмет соответствия государственным нормативам.

Нормативно-правовая база, разработанная под руководством Госстроя России и Министерства регионального развития, 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. Длястроек, финансирование которых осуществляется за счет собственных средств предприятий, организаций и физических лиц, предписания Госстроя России и Министерства регионального развития Российской Федерации носят рекомендательный характер.

Также была проведена работа по согласованию территориальных сметных баз с федеральной базой. Согласованные с Минрегионом территориальные сметные нормативы сегодня представлены в открытом доступе на сайте министерства – любой заинтересованный участник строительного рынка может с ними ознакомиться.

В итоге государство вместо того, чтобы выступать в роли бескорыстного донора, стало полноправным потребителем, владеющим информацией и способным принимать взвешенные экономические решения. Но данная трансформация, вопреки распространенному мнению, не пошла во вред свободному рынку, ведь рыночные отношения предполагают не только конкурентную борьбу, но и общие стандарты, устанавливающие равноправие между всеми участниками.

Для оценки стоимости строительства на этапах планирования и проектирования объекта были разработаны так называемые укрупненные нормативы: НЦС – нормативы цены строительства и НЦКР – нормативы цены конструктивных решений. НЦС предназначены для оценки стоимости объекта на стадии принятия решения о выделении средств из бюджета. Они определяют стоимость каждого вида объектов социальной сферы в текущих ценах.

Но НЦС определяют только стоимость объекта без учета его расположения и проектировки – здесь, так сказать, происходит оценка на уровне идеи. Далее для стадии проектирования объекта используются НЦКР. Эти нормативы служат для оценки стоимости конструктивных решений, видов используемых материалов и необходимого оборудования. Если ранее невозможно было оценить, насколько экономически эффективны заложенные проектировщиком конструктивные решения, то теперь реальна их экспертиза и выбор, соответственно, наиболее выгодного варианта.

НЦС и НЦКР являются эффективными инструментами для формирования цены контракта при проведении аукционов. С их помощью заказчик, т.е. государство, сможет планировать свои затраты. В то же время подрядчик, заключающий контракт, будет ограничен жесткими ценовыми рамками. Если при старой системе ценообразования, пользуясь невозможностью определения цены работ на этапах планирования, подрядчик вынуждал инвестора пересматривать бюджет в сторону увеличения, то теперь он заинтересован в том, чтобы искать наиболее экономически эффективные способы строительства, ограничиваясь средствами, оговоренными в контракте.

В свою очередь, установление максимально точной цены строительства на стадии планирования позволит повысить конкуренцию между подрядными организациями.

Такая же система уже существует в западных странах с развитой рыночной экономикой (США, Великобритания, Германия) и вполне себя оправдывает. Примечательно, что во время проведения торгов закладывается небольшой процент рентабельности для подрядчика – от 2,5 до 6 % по отношению к издержкам производства. Несмотря на столь незначительный процент прибыли, участники торгов вынуждены с ним соглашаться, поскольку иначе они просто не выигрывают. Чтобы увеличить процент рентабельности, заложенный в цене аукциона, уже после заключения контракта они стараются сократить издержки при сохранении качества строительства.

В западных странах планирование объекта вообще является едва ли не главной стадией строительства. Сметная оценка стоимости работ осуществляется на каждом этапе планирования. При этом, как отмечает второй вице-президент Международной ассоциации инженеров-ценовиков Шейн Форт, если на этапе принятия решения точность

сметных расчетов варьируется от –25 до +50 %, то на стадии проектного решения диапазон составляет от –10 до +15 %, а на стадии детального проектирования – от –5 до +10 %.

В заключение хотелось бы отметить, что представленная модель ценообразования базируется на трех основных принципах: создание базы качественной и доступной информации, разработка и внедрение эффективной методики расчета цены строительства на стадии планирования объекта, а также обеспечение конкуренции между представителями строительного сегмента. Данная модель отвечает интересам как государства, так и участников рынка: государство получает возможность эффективно рассчитывать бюджетные средства, а рынок очищается от игроков, не способных находить оптимальные экономические решения.

Список литературы

1. Экономика строительства. – 3-е изд. / под ред. В.В. Бузырева. – СПб.: Питер, 2009. – 416 с.
2. Федеральный центр ценообразования «Модернизация и реформа ценообразования». – URL://[http: www.fgufccs.ru](http://www.fgufccs.ru).
3. Горбачева Л.Н. Ценообразование в строительстве в странах с рыночной экономикой // Строительство и недвижимость. – 2010. – № 2.

Получено 15.09.2011