

Цены в строительстве, принципы их формирования

План:

- 1 Структура, состав и порядок установления договорной цены
- 2 Основные методы расчета сметной стоимости строительной продукции
- 3 Понятие об индексации цен на строительную продукцию

Цены на строительную продукцию. Продукция строительства оценивается по трем видам цен:

- 1) сметная стоимость – предельный размер затрат на строительство каждого объекта;
- 2) преискурантная цена – усредненная сметная стоимость единицы конечной продукции типового строительного объекта (за 1 кв.м жилой площади, 1 кв.м полезной площади, 1 кв.м малярных работ и др.);
- 3) договорная цена, устанавливаемая по договоренности между заказчиками и подрядчиками; сфера действия этой цены все более расширяется с развитием рыночных отношений, соответственно сужается сфера действия других видов цен на строительную продукцию.

1 Структура, состав и порядок установления договорной цены

Сметная стоимость строительства является основой для определения договорной цены между заинтересованными лицами (заказчиком и подрядчиком).

Договорная цена формируется с учетом спроса и предложений на строительную продукцию, договорных условий на рынке труда, конъюнктуры стоимости материалов, применяемых машин и оборудования, решения вопросов развития строительной базы подрядных организаций и социальной сферы, получения ими необходимой прибыли, обеспечивающей расширенное воспроизводство.

Договорная цена устанавливается на момент заключения договора между сторонами. Но строительство — длительный процесс, могущий продолжаться несколько лет; за это время экономическая ситуация в стране (инфляция, изменение цен, банковского процента и т.п.) может существенно измениться и к завершению строительства договорная цена уже не будет отражать реальную действительность. Поэтому договаривающиеся стороны корректируют договорную и устанавливают компромиссную цену реализации строительного объекта. В международной практике капитального строительства выбор подрядчиков осуществляется на конкурсной основе путем проведения торгов. По сравнению с прямыми двусторонними договорами торги создают условия конкуренции между подрядными строительными фирмами и позволяют заказчику выбрать наиболее выгодные предложения с точки зрения, как цены, так и других коммерческих и технических условий.

Существуют две формы торгов: закрытые и открытые. При закрытых торгах заказчик для участия в торгах приглашает несколько уже известных ему фирм, из которых он выбирает ту, которая дает наиболее приемлемые для него предложения. При открытых торгах заказчик дает объявление в открытой печати о приглашении всех желающих принять участие в торгах.

Организация проведения торгов следующая: заказчик в открытой или закрытой форме уведомляет претендентов о намерении объявить торги на проектирование

или строительство объекта, поставки оборудования и приглашает желающих принять в них участие.

Этот документ именуется «приглашением к торгам». К началу объявления торгов заказчик собственными силами или с помощью инженера-консультанта разрабатывает комплект документации, в котором излагаются основные идеи предмета торгов и характер коммерческих условий. Если речь идет о строительстве объекта, документация содержит детальное описание объекта, технические требования, необходимый объем графических материалов, коммерческие условия, проект контракта, что позволяет подрядчику правильно оценить стоимость строительства, а в дальнейшем (в случае присуждения подряда) составлять рабочую документацию и осуществлять строительство. Комплект такой документации называется тендером.

При объявлении торгов заказчик назначает точную дату рассмотрения предложений. Для этого создается тендерный комитет из независимых высококвалифицированных специалистов. Тендерная документация выкупается за определенную, как правило, незначительную плату. При подаче документов в тендерный комитет для подтверждения серьезности своих намерений каждый претендент вносит залог, как правило, в среднем 2% от суммы предложения. Если предложение отклоняется, то залоговая сумма претенденту возвращается.

Процедура торгов следующая: в назначенный день и час вскрываются конверты с предложениями, но в связи с тем, что предложения содержат большой объем информации, в этот день дается объявление обо всех участниках торгов и о претендентах, допущенных к дальнейшему рассмотрению. Решение о присуждении заказа обычно принимается через несколько месяцев после изучения предложений, проверки кредитоспособности претендентов, определения их производственных возможностей. Заявленная претендентом низкая цена не является гарантией того, что ему будет присуждена победа. При рассмотрении предложений обычно учитывают комплекс вопросов — коммерческих, финансовых, технических, состояние фирмы-претендента и т.п.

Фирма, получившая подряд с торгов, заключает с заказчиком контракт, в котором оговариваются стоимость, вид валюты, условия платежей, сроки выполнения работ, формы урегулирования споров, законодательные положения, различного рода санкции, виды страхования, особые условия.

2 Основные методы расчета сметной стоимости строительной продукции

Стоимость строительства новых, реконструкции, расширения и технического перевооружения действующих предприятий, зданий и сооружений - это сумма денежных средств, требующихся для его осуществления. Она определяется в составе предпроектных проработок (ТЭО строительства).

Сметная стоимость строительства предприятий, зданий и сооружений - это сумма денежных средств, необходимых для его осуществления в соответствии с проектными материалами.

Сметная стоимость является основой для определения размера капитальных вложений, финансирования строительства, формирования **свободных (договорных) цен на строительную продукцию**, расчетов за выполненные подрядные (строительно-монтажные) работы, оплаты расходов по приобретению оборудования и доставке его на стройки, а также возмещения других затрат за счет средств, предусмотренных сводным сметным расчетом. На основе сметной документации осуществляются также учет и отчетность, хозяйственный расчет и оценка деятельности строительно-монтажных организаций и заказчиков. Исходя из сметной стоимости определяется в установленном порядке балансовая стоимость вводимых в действие основных фондов по построенным предприятиям, зданиям и сооружениям.

Основанием для определения сметной стоимости строительства служат:

- проект и рабочая документация (РД), включая чертежи, ведомости объемов строительных и монтажных работ, спецификации и ведомости на оборудование, основные решения по организации и очередности строительства, принятые в проекте организации строительства, а также пояснительные записки к проектным материалам,

- действующие сметные (в том числе ресурсные) нормативы, а также отпускные цены на оборудование, мебель и инвентарь,

- отдельные, относящиеся к соответствующей стройке, решения центральных и других органов государственного управления.

В случае, когда отсутствуют необходимые сметные нормативы в действующей сметно-нормативной (нормативно-информационной) базе, а также для специализированных строек (в том числе линейных), в составе проекта могут составляться по произвольной форме **индивидуальные сметные нормы**.

Сметная стоимость строительства в соответствии с технологической структурой капитальных вложений и порядком осуществления деятельности строительно-монтажных организаций подразделяется по следующим элементам:

- ✓ строительные работы;
- ✓ работы по монтажу оборудования (монтажные работы);
- ✓ затраты на приобретение (изготовление) оборудования, мебели и инвентаря;
- ✓ прочие затраты.

Для определения сметной стоимости строительства проектируемых предприятий, зданий, сооружений или их очередей составляется **сметная документация**, состоящая из локальных смет, локальных сметных расчетов, объектных смет, объектных сметных расчетов, сметных расчетов на отдельные виды затрат, сводных сметных расчетов стоимости строительства, сводок затрат и др.

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

Локальные сметные расчеты составляются также на отдельные виды работ и затрат по зданиям и сооружениям или на общеплощадочные работы в тех случаях, когда объемы работ и размеры затрат окончательно не определились и подлежат уточнению, как правило, на основании РД.

Объектные сметы объединяют в своем составе на объект в целом данные из локальных смет и являются сметными документами, на основе которых формируются свободные (договорные) цены на строительную продукцию.

Объектные сметные расчеты объединяют в своем составе на объект в целом данные из локальных сметных расчетов и локальных смет 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, компенсации в связи с изъятием земель под застройку, расходы, связанные с применением льгот и доплат, установленных правительственными решениями, и т.п.).

Сводные сметные расчеты стоимости строительства предприятий, зданий и сооружений (или их очередей) составляются на основе объектных сметных расчетов, объектных смет и сметных расчетов на отдельные виды затрат.

Сводка затрат - это сметный документ, определяющий стоимость строительства предприятий, зданий, сооружений или их очередей в случаях, когда наряду с объектами производственного назначения составляется проектно-сметная документация на объекты жилищно-гражданского и другого назначения.

Ведомость сметной стоимости объектов, входящих в пусковой комплекс, составляется в том случае, когда строительство и ввод в эксплуатацию предприятия, здания и сооружения предусматривается осуществлять отдельными пусковыми комплексами. Эта ведомость включает в себя сметную стоимость входящих в состав пускового комплекса объектов, а также общеплощадочных работ и затрат.

Ведомость сметной стоимости объектов и работ по охране окружающей природной среды составляется в том случае, когда при строительстве предприятия, здания и сооружения предусматривается осуществлять мероприятия по охране окружающей природной среды.

При составлении смет (расчетов) инвестора и подрядчика на альтернативной основе могут применяться следующие методы определения стоимости

- **ресурсный;**
- **ресурсно-индексный;**
- **базисно индексный,**
- **базисно компенсационный;**
- **на основе банка данных о стоимости ранее построенных или запроектированных объектов-аналогов.**

Ресурсный метод определения - это калькулирование в текущих (прогнозных) ценах и тарифах ресурсов (элементов затрат), необходимых для реализации проектного решения. Калькулирование ведется на основе выраженной в натуральных

измерителях потребности в материалах, изделиях, конструкциях (в том числе вспомогательных, применяемых в процессе производства работ), данных о расстояниях и способах их доставки на место строительства, расхода энергоносителей на технологические цели, времени эксплуатации строительных машин и их состава, затрат труда рабочих. Указанные ресурсы выделяются из состава проектных материалов, различных нормативных и других источников.

Ресурсно-индексный метод - это сочетание ресурсного метода с системой индексов на ресурсы, используемые в строительстве.

Базисно индексный метод определения стоимости строительства основан на использовании системы текущих и прогнозных индексов по отношению к стоимости, определенной в базисном уровне или в текущем уровне предшествующего периода. Приведение в уровень текущих (прогнозных) цен производится путем перемножения базисной стоимости по строкам сметы и каждому из элементов технологической структуры капитальных вложений на соответствующий индекс по отрасли (под отрасли), виду работ с последующим суммированием итогов сметного документа по соответствующим графам.

Базисно компенсационный метод - это суммирование стоимости, исчисленной в базисном уровне сметных цен, и определяемых расчетами дополнительных затрат, связанных с ростом цен и тарифов на потребляемые в строительстве ресурсы (материальные, технические, энергетические, трудовые, оборудование, инвентарь, услуги и пр.), с уточнением этих расчетов в процессе строительства в зависимости от реальных изменений цен и тарифов.

Метод применения банков данных о стоимости, ранее построенных или запроектированных объектов - это использование стоимостных данных по зданиям и сооружениям, аналогичным проектируемому в данный момент.

До наступления стабилизации экономической ситуации и завершения формирования в отрасли соответствующих рыночных структур из всех возможных методов определения сметной стоимости и свободных (договорных) цен на строительную продукцию приоритетное значение имеют ресурсный и ресурсно-индексный.

3 Понятие об индексации цен на строительную продукцию

Сметная документация составляется с учетом информации о текущем изменении цен на применяемые в строительстве ресурсы. Поэтому для определения стоимости строительной продукции, предусмотренной рабочим проектом на различных стадиях инвестиционного процесса, в настоящее время широко применяется система текущих и прогнозных индексов (коэффициентов) пересчета распределенных по элементам структуры капитальных вложений.

Индекс - это относительный показатель, характеризующий отношение текущих (прогнозных) стоимостных показателей к базисным стоимостным показателям на сопоставимые по номенклатуре и структуре ресурсы в строительной отрасли. Показатели зависят от изменения сложных экономических явлений, элементы которых не поддаются непосредственному суммированию.

Индексы выражаются в безразмерных величинах, чаще всего с двумя значащими цифрами после запятой, формируются на основе данных статистической отчетности по регионам и разрабатываются как в целом на стоимость подрядных работ, так и на стоимость потребляемых ресурсов или статей затрат.

В зависимости от условий назначения и применения **индексы классифицируют** по следующим признакам:

1) по времени пересчета:

- ✧ на текущие (на момент составления сметы или акта выполненных работ);
- ✧ прогнозные (предполагаемые изменения стоимости на будущий период строительства объекта);

2) по применению к составляющим элементам сметной стоимости строительства и степени укрупнения:

- ✧ к элементам прямых затрат (стоимости материалов, изделий, конструкций и оборудования; оплате труда рабочих и механизаторов; стоимости эксплуатации строительных машин и механизмов);
- ✧ общей стоимости строительных и монтажных работ (СМР);
- ✧ к стоимости проектных и изыскательских работ;

3) по видам строительства, объектам, видам работ:

- ✧ на новое строительство, ремонтно-строительные работы, ре-конструкцию, реставрацию;
- ✧ по зданиям и сооружениям (жилые дома, общественные здания, наружные сети и оборудование, озеленение и т.д.);

4) по видам работ:

- ✧ к общестроительным работам (земляные работы, ленточные и свайные фундаменты, стены подземной части, стены наружные и внутренние, перекрытия и перегородки, полы, покрытия и кровли, заполнение проемов, лестницы и площадки, отделочные работы, разные работы (крыльца, отмостки и прочее);
- ✧ благоустройству и озеленению;
- ✧ специальным строительным работам (фундаменты под оборудование, специальные основания, каналы и приямки, обмуровка и изоляция, химические защитные покрытия и т.н.);
- ✧ внутренним санитарно-техническим работам (водопровод, канализация, отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, газификация, электромонтажные работы и т.н.);
- ✧ установке и наладке оборудования (приобретение и монтаж технологического оборудования, технологические трубопроводы, металлические конструкции для установки оборудования, пуско-наладочные работы и т.н.).

Расчетная цена в текущем уровне определяется по формуле:

$$Ц_r = Ц_б \times k$$

где $Ц_б$ — цена в базисном уровне;

k — индекс цен на определенный ресурс.

Индексы начисляются отдельно на:

- оплату труда рабочих;
- стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов;
- стоимость материалов.

Вопросы для проверки:

- 1 Как определяется договорная цена?
- 2 Перечислите виды сметной документации.
- 3 Что такое индексация строительства?

