

Развитие строительного ценообразования

Дидковская О. В. –
председатель экспертно-методологического совета СРО НП «НОССИ»,
директор ООО «Центр по ценообразованию в строительстве» (Самара), д.э.н.
Ильина М. В. –
директор АНО ДПО «Институт экономики недвижимости» (Самара), к.э.н.
Мамаева О. А. –
заместитель заведующего кафедрой «СИТЭ» ФГБОУ ВО «СГАСУ», к.э.н.

В конце 2015 года Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации приступило к реформе системы ценообразования в строительстве. Предложенная концепция по реформированию строительного ценообразования получила широкий резонанс в профессиональном сообществе и подвергается публичным обсуждениям негативного характера. В частности, критикуется ограниченная направленность реформы – преобразование и отражение в государственной информационной системе только сметных нормативов, не позволяющее выйти за рамки сметного ценообразования и производить планирование капитальных вложений, формировать контрактные отношения, учитывать фактические затраты и т.д. Отрицательно воспринимаются отсутствие в концепции конкретных действий, новых нормативных правовых и методических документов, исполнителей, сроков, понятных результатов реформы.

Вместе с тем обозначенные цели реформы отвечают потребностям участников строительного процесса и должны нивелировать причины, обуславливающие возникшую необходимость в планируемых преобразованиях. В результате предполагается создание современной нормативно-правовой и методической базы в сфере строительного ценообразования, обеспечивающей максимальную достоверность стоимости строительства на всех этапах инвестиционно-строительного процесса.

К сожалению, предпринимаемые в настоящее время разрозненные шаги по достижению поставленной цели демонстрируют отсутствие в заявленной реформе понятного системного механизма ее реализации. Например, явный акцент смещен в сторону не первоочередных задач - «созданию системы мониторинга материалов» и «переход на ресурсный метод определения стоимости». Процесс наблюдения за ценами на строительные ресурсы давно и успешно реализуется в субъектах РФ, корректировать его следует только после разработки/актуализации методического обеспечения и переработки системы сметных нормативов.

Обозначенная позиция по внесению изменений в строительное ценообразование с формулировкой «реформа» некорректна. Сложившаяся система определения стоимости строительства действительно имеет недостатки, но положительная практика ее применения должна быть сохранена. Происходящий процесс целесообразнее называть **«совершенствование (развитие) системы строительного ценообразования»**.

В целях развития строительного ценообразования нами предлагается осуществление последовательных и взаимосвязанных этапов.

- I. Создание современного правового и методического обеспечения строительного ценообразования
- II. Новые подходы к формированию сметных нормативов.
- III. Актуализация системы мониторинга.
- IV. Создание государственной информационной системы.

I этап. Создание современного правового и методического обеспечения строительного ценообразования

Законодательная основа для функционирования системы строительного ценообразования на сегодня сформирована, но требует внесения ряда изменений – актуальных на сегодня и в контексте будущих реформ. Вместе с тем, не обеспечена функция применимости этих документов, которая должна реализовываться в подзаконных актах и на нормативно-методическом уровне регулирования. Также следует отметить недостаточность и разобщенность действующих документов, утрату актуальности большинства методик-наследниц советского периода.

Система строительного ценообразования требует пересмотра именно методического обеспечения в части определения стоимости строительной продукции на всех этапах инвестиционно-строительного процесса.

Во-первых, разработка и утверждение Минстроем России **федерального стандарта определения стоимости строительства (схема 1)**, регламентирующего единый порядок, цель и общие принципы формирования и контроля стоимости на различных этапах инвестиционно-строительного процесса. Этот документ позволит обеспечить однозначную легитимную связь между требованиями законов и положениями методик, нормативов, процедуры перехода от одного вида стоимости к другому, процессы экспертиз и контроля стоимости (схема 2).

Охват документом всего инвестиционно-строительного процесса и единый нормативно-методический подход к формированию стоимости строительства установят однозначные правила определения всех видов стоимости:

- предельной - на этапе планирования капитальных вложений, направляемых на строительство объектов капитального строительства;
- сметной – в процессе подготовки проектной документации и ее экспертизы на строительство объектов капитального строительства;
- начальной (максимальной) цены контракта – при осуществлении государственных закупок работ по строительству объектов капитального строительства и отдельных видов работ;
- фактической – в ходе осуществления строительства объектов капитального строительства и на этапе ввода объектов капитального строительства в эксплуатацию;
- стоимости ремонтных работ – при эксплуатации объектов капитального строительства.



Схема 1 - Место федерального стандарта в системе нормативного регулирования определения стоимости строительства

Помимо регулирования вопросов определения стоимости федеральный стандарт предполагает общую регламентацию экспертных процедур – установление предмета, порядка и области проверки (контроля) стоимости на каждом этапе инвестиционно-строительного процесса. Например, при проверке контрольно-ревизионными органами правильности определения затрат при расчетах за выполненные работы недопустимо возвращаться к этапу создания сметной документации и указывать на неправильность применения сметных нормативов в сметных расчетах. Экспертиза сметы – предмет и результат проверки достоверности сметной стоимости на этапе подготовки и утверждения технической документации.



Схема 2 - Цели и принципы федерального стандарта

Неотъемлемой частью развития системы строительного ценообразования должно стать формирование единого, унифицированного терминологического аппарата. Терминологическая основа профессиональной деятельности также должна быть закреплена в федеральном стандарте.

В части статуса нормативно-методического документа преимущество следует отдать формату «Федеральный стандарт», поскольку такой документ принимается профильным министерством и распространяет свое действие на всех участников инвестиционно-строительного процесса.

Ниже представлена предлагаемая структура федерального стандарта.

А. Термины и определения:

- **терминологическая основа** профессиональной деятельности специалистов строительного ценообразования, необходимая для обеспечения единства и взаимосвязи различных этапов инвестиционно-строительного процесса;

- термины с соответствующими определениями отвечают **современным требованиям** и сложившейся практике профессиональной деятельности, не противоречат положениям нормативного правового регулирования градостроительной деятельности, инвестиционного, контрактного, гражданского, налогового и иного законодательства в части вопросов строительного ценообразования.

Б. Виды стоимости строительства:

- **правила** определения различных видов стоимости строительства на различных этапах инвестиционно-строительного процесса:
 - предельной стоимости при планировании капитальных вложений;
 - сметной стоимости при подготовке технической документации;
 - контрактной при осуществлении закупок работ по строительству объектов капитального строительства;
 - фактической – при осуществлении строительства и вводе объектов капитального строительства в эксплуатацию;
- установленные правила отвечают задачам **преемственности** стоимости строительства.

В. Экспертиза и контроль стоимости строительства:

- установление предмета, порядка и области проверки (контроля) стоимости на каждом этапе инвестиционно-строительного процесса.

Г. Нормативно-методическое обеспечение:

- нормативно-методические документы, регламентирующие порядок подготовки расчетов определения стоимости строительства на всех этапах инвестиционно-строительного процесса;
- нормативные ссылки, содержащиеся в правилах определения стоимости строительства на каждом этапе инвестиционно-строительного процесса.

Таким образом, федеральный стандарт – первый инструмент эффективного обновления системы строительного ценообразования, позволяющий формировать и управлять стоимостью на всех этапах инвестиционно-строительного процесса.

Во-вторых, требованиям федерального стандарта определения стоимости строительства будет подчинена **система методического обеспечения**. При этом необходим адресный подход в разработке и актуализации системы методических документов. Так, методическое обеспечение строительного ценообразования имеет смысл дифференцировать на документы, ориентированные на специалистов-пользователей, и документы, предназначенные для разработчиков нормативов (*схема 3*).



Схема 3 - Система методического обеспечения строительного ценообразования

Пакет методических документов для разработчиков сметных норм должен предусматривать «*Методика...*»:

- разработки укрупненных сметных норм;
- разработки элементных сметных норм;
- мониторинга строительных ресурсов;
- иные методические документы.

Методическое обеспечение, предназначенное для специалистов-пользователей, должно включать «*Порядок...*» определения стоимости строительства:

- предельной стоимости при планировании капитальных вложений;
- сметной стоимости при подготовке технической документации;
- начальной (максимальной) цены контракта при осуществлении закупочных процедур в строительстве;
- контрактная стоимость;
- стоимости строительства - при осуществлении строительства и вводе объектов капитального строительства в эксплуатацию;
- иные методические документы.

Совершенствование правового и методического обеспечения – первоочередной и основополагающий этап развития системы строительного ценообразования, который позволит реализовать основные задачи столь необходимые строительному комплексу России двадцать первого века.

II этап. Новые подходы к формированию сметных норм

Строительный комплекс двадцать первого века на этапе принятия решений об использовании прогрессивных технологий, материалов, изделий и конструкций, отвечающих современным требованиям эксплуатации зданий и сооружений, экологичности и энергоэффективности, не обеспечен адекватной базой стоимостных показателей, объединенных в общепринятую аббревиатуру – СНБ-2001. Существующая система сметных норм (ГЭСН, ТЕР, ФЕР, сборники сметных цен на материальные и технические ресурсы) не позволяет специалистам по ценообразованию с надежной степенью достоверности и точности оценить стоимость строительства (реконструкции) объектов капитального строительства на основе предложенного проектного решения в реальном уровне цен и в дальнейшем эффективно обеспечить исполнение поставленных инвестором проекта задач по его реализации.

Начатая Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации реформа системы ценообразования включает в себя пересмотр, актуализацию, переработку сметных норм.

Для понимания этого процесса предлагаем обратиться к определению понятий «сметная норма», «единичные расценки» и «нормативные показатели».

В советской системе ценообразования и сметного нормирования (СНиП IV-1-84) достаточно четко были разделены эти понятия.

«3.4 Сметной нормой называется совокупность ресурсов (затрат труда и заработной платы работников строительства, времени работы строительных машин, потребности материалов, изделий и конструкций), установленная на принятый измеритель строительных или монтажных работ, а также конструкций, выраженная, как правило, в натуральных (физических) величинах или в относительной форме (в виде процентов, коэффициентов).

...

Главная функция сметных норм - определить **нормативное количество ресурсов**, необходимых для выполнения соответствующего вида работ, как основы для последующего перехода к стоимостным измерителям.

...

3.4.2. Сметные нормы IV части СНиП и **разрабатываемые на их основе** единичные расценки на строительные конструкции и работы и расценки на монтажные работы, а также содержащиеся в них **нормативные показатели** расхода ресурсов являются усредненными и поэтому не могут служить основанием для списания материалов, изделий и конструкций в расход на производство работ, для выплаты заработной платы работникам строительства, а также для расчетов за эксплуатацию строительных машин с трестами, управлениями и базами механизации.»

Вполне логично, что норма не имеет стоимостного выражения. Стоимостная оценка включенных в норму ресурсов должна находиться в постоянно обновляемом реальном уровне цен. Формирование стоимости ресурсов, а затем и ее определение в так называемых базисных ценах, есть не что иное, как самообман. Специалистам любых иных, кроме строительной, отраслей достаточно трудно понять, как можно оценивать затраты на строительство миллиардных объектов в ценах прошлого века с учетом инфляционных процессов за последние 15 лет, которые составляют более 700%.

Еще более непонятно, когда проверка отдельными специалистами контрольно-надзорных органов заключается в выискивании ошибок в системе округления до рублей или копеек, попытках обосновать неправильно принятые расценки в базисных ценах с погрешностью в 0,00%, исключить какие-либо коэффициенты на этапе активирования работ. Однако, в то же время закрывают глаза на нарушения законодательных основ в части обязательности наличия «рабочей документа-

ции», обоснования цен контрактов, сопоставления полученных в сметных расчетах цен реально сложившейся стоимости ресурсов, работ по возведению конструктивных элементов и т.д.

Более тридцати лет назад понятия «единичная расценка» в системе сметного нормирования не относилось к сметным нормам, а рассматривалась как производная «элементных норм». Более того, обратившись к еще более раннему периоду – сороковым - пятидесятым годам двадцатого столетия в эпоху плановой экономики, пересмотр ценовых показателей для подготовки сметных расчетов производится с такой периодичностью, как хотелось бы это видеть современному строительному комплексу в условиях рынка.

До 1946 года принимались неизменные цены 1936 года.

Далее пересмотр сметных цен производится в следующем порядке:

- постановлением от 13 декабря 1946 г. Совет Министров СССР отменил эти цены и установил, что «сметы на строительство должны составляться в ценах и нормах 1945 г.»;
- постановлением Совета Министров СССР от 28 июля и 15 ноября 1948 г. система неизменных цен была отменена и установлено, что впредь сметы должны составляться **в текущих ценах**;
- в 1949 году сметы составлялись в ценах, действовавших на январь 1949 г., а в первой половине 1950 г. – в ценах, действовавших на 1 января 1950 г.;
- во второй половине 1950 г. в ценах, введенных с 1 июля 1950 г.

К сожалению, в настоящее время строительные объекты мы продолжаем оценивать в ценах прошлого века и утверждать, что стоимость строительства утверждена **ДОСТОВЕРНО!**

Очевидно, что «единичная расценка» не может относиться к понятию норма по следующим причинам. Сметная цена на строительные материалы, включенные в СНБ-2001, формируется по правилам, которых в настоящий момент практически не существует в формате методик или рекомендаций: как определена отпускная цена в базисном уровне, по какому принципу выполнен мониторинг ресурса в текущем и произведен пересчет на 01.01.00, каким образом усреднен результат по отобраным маркам, техническим характеристикам материала. Еще больше непонимания у специалистов вызывает директива о включении в сметную цену транспортировки груза на расстояние 30 км. И это мы называем «нормой»!

Второй элемент прямых затрат в структуре единичной расценки – затраты на эксплуатацию строительных механизмов. Каким образом рассчитываются издержки на работу техники, если отсутствует информация о ее марке, технических характеристиках? И это тоже «норма»!

Третий показатель – «оплата труда рабочих» в настоящей публикации нам не хотелось бы даже затрагивать.

Любую составляющую позицию прямых затрат (материальные, технические и трудовые ресурсы) достаточно объективно можно было бы сформировать в текущем уровне цен на основе разработанных и утвержденных методологических подходов. Именно эта задача должна быть решена в ходе реформирования системы ценообразования, а вернее **реформирования системы сметного нормирования и развития строительного ценообразования.**

Понятия «норма» должно быть оставлено только за показателем, объединяющим в своем составе данные о трудозатратах рабочих на выполнение работы и их квалификационном составе, потребности и расходе основных и вспомогательных материальных и технических ресурсов.

Методическая основа стоимостной оценки нормы должна быть принята в результате профессионального обсуждения: форма, состав, периодичность пересмотра, правила включения в сметные расчеты, федеральный (территориальный) уровень цен и т.д.

В рамках совершенствования системы строительного ценообразования нами предлагается пересмотреть подходы к структуре и форме сметных норм, а также перейти на расчет стоимости строительства в реальном уровне цен.

Предлагаемые новеллы формирования сметных норм для разработки сметных расчетов заключаются в следующем:

1. Формат «открытых» расценок.
Материалы, изделия, конструкции и оборудование в единичных расценках в показателях «неучтенные» указываются только основные¹ (ценообразующие). Все вспомогательные² (прочие) включаются в стоимость работ.
2. Состав работ выносится в единичные расценки.
3. Область использования ГЭСН в полном объеме с учетом всех необходимых ресурсов (материальных, технических, трудовых) ограничивается только разработчиками единичных расценок.
4. Сборники сметных цен формируются и выпускаются на «ценообразующие» материальные ресурсы и оборудование *ежеквартально* по результатам мониторинга.
5. Сборники единичных расценок выпускаются *ежегодно* в ценах января последующего года.

В таблицах 1 и 2 представлены два варианта расценок (норм) в новом формате.

Таблица 1

Сметная норма в современном формате (1 вариант)

Раздел 1. Конструкции из кирпича

Таблица 08-01-001 Кирпичная кладка стен

Состав работ

01. Кладка конструкций из кирпича. 02. Устройство ниш для отопления, вентиляционных и дымовых каналов с разделками борозд, осадочных и температурных швов, архитектурных и конструктивных деталей. 03. Расшивка швов кладки наружных стен.

Измеритель: 1 м³ кладки

№ п/п	Наименование работ, основных материальных ресурсов	Ед. изм.	Нормативный расход	Сметная стоимость, руб.				Затраты труда рабочих, чел.-ч
				ВСЕГО*	оплаты труда рабочих	эксплуатации машин	материалов	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-01	кирпичная кладка стен	м ³		3 984,40	870,56	490,69	920,15	5,4
	<i>кирпич</i>	<i>шт.</i>	<i>394</i>					
	<i>раствор</i>	<i>м³</i>	<i>0,24</i>					
-02	.....	м ³		3 479,77	789,95	360,84	625,98	4,9
.....							

* Сметная стоимость **всего** включает оплату труда, стоимость эксплуатации машин, материалов, **накладные расходы и сметную прибыль.**

Таблица 2

Сметная норма в современном формате (2 вариант)

Раздел 1. Конструкции из кирпича

Таблица 08-01-001 Кирпичная кладка стен

Состав работ

¹ К **основным** относятся материалы, изделия и конструкции, стоимость которых имеет большой удельный вес в сметной стоимости прямых затрат и оказывает существенное влияние на сметную стоимость работ.

² К **вспомогательным** относятся сопутствующие материалы, изделия и конструкции, не оказывающие значительного влияния на сметную стоимость работ.

01. Кладка конструкций из кирпича. 02. Устройство ниш для отопления, вентиляционных и дымовых каналов с разделками борозд, осадочных и температурных швов, архитектурных и конструктивных деталей. 03. Расшивка швов кладки наружных стен.

Измеритель: 1 м³ кладки

№ п/п	Наименование работ, основных материальных ресурсов	Ед. изм.	Нормативный расход	Сметная стоимость, руб.			Затраты труда рабочих, чел.-ч
				ВСЕГО*	в том числе		
					работы**	материалов	
1	2	3	4	5	6	7	8
-01	кирпичная кладка стен	м³		3 984,40	3 064,25	920,15	5,4
	<i>кирпич</i>	<i>шт.</i>	394				
	<i>раствор</i>	<i>м³</i>	0,24				
-02	.....	м ³		3 479,77	2 853,79	625,98	4,9
.....						

* Сметная стоимость **всего** включает оплату труда, стоимость эксплуатации машин, материалов, **накладные расходы, сметную прибыль.**

Сметная стоимость **работы включает оплату труда, стоимость эксплуатации машин, **накладные расходы и сметную прибыль.**

Предложенный формат единичных расценок позволит уйти от:

- излишней трудоемкости при ресурсном подходе;
- необоснованного усреднения при базисно-индексном методе;
- ненужной (недопустимой) корректировки «учтенных» в единичных расценках материалов. Кроме того появляется необходимость мониторинга реально используемых на строительном рынке материальных ресурсов, инженерного и технологического оборудования с возможностью расширения номенклатуры стройматериалов в системе сметных норм;
- технического, формального действия по начислению накладных расходов и сметной прибыли в сметных расчетах.

По завершении этапа переработки сметных норм станет очевидным объем информации по ценам на материальные ресурсы, который необходимо «мониторить». Четкое разделение всей номенклатуры сметных цен на «основные» и вспомогательные» даст возможность учета региональной специфики применяемых материалов, изделий, конструкций, инженерного оборудования, периодичность выполнения этой работы.

Анализировать, мониторить, ловить ценовые характеристики тысячи материальных ресурсов, стоимость которых в сумме составляет менее 5% общей стоимости объекта, пустая трата времени. В тоже время владение и использование информации о ценообразующих материалах, изделиях, конструкциях, оборудовании с учетом их уровня потребительского качества, надежности, экологичности, эксплуатационных характеристик и т.д. – задача профессионала, принимающего решение в ходе подготовки сметной документации на этапе создания проекта.

Важный результат переработки формата сметных норм:

- формирование актуальных групп «ценообразующих» ресурсов;
- расширение номенклатуры ресурсов внутри групп (с учетом технических характеристик, марок, региональной специфики и проч.) в целях совершенствования системы мониторинга;
- определение стоимости строительства в реальном уровне цен, отражающем фактически сложившееся ценовые показатели на строительные ресурсы с учетом оценки стоимости отдельных видов и комплексов строительных, монтажных, ремонтно-строительных работ.

III этап. Актуализация системы мониторинга

Одним из приоритетных направлений реформы строительного ценообразования, объявленной Минстроем РФ, обозначено совершенствование процесса наблюдения за ценами на строительные ресурсы.

Проблема мониторинга с позиции: как собирать информацию и каким образом должна формироваться выборочная совокупность предприятий-поставщиков (производителей) строительной отрасли, обсуждается уже почти четверть века.

Современная система мониторинга должна давать разработчикам и пользователям однозначные ответы на логическую цепочку вопросов:

- «**Кто?**» Кому должны были делегированы полномочия по ведению мониторинга, анализу, систематизации и публикации информации?
- «**Что?**» Какую информацию о стоимостных показателях следует отслеживать?
- «**Зачем?**» На каком этапе и каким способом следует применять результаты мониторинга?

Для ответа на эти вопросы вначале обобщим и проанализируем опыт организации и ведения мониторинга за почти четвертьвековой период.

Ретроспективный анализ процесса наблюдения за ценами на ресурсы, прежде всего на материалы, изделия и конструкции, позволяет указать на обоснованный и широко применявшийся в течении длительного времени порядок мониторинга ценовой информации, сложившийся на строительном рынке.

Начало этого процесса уходит своими корнями в 1992 г. Когда закончился период применения регулируемых государством цен на производимые товары, работы и услуги, экономика страны перешла на рыночное развитие, в основе которого заложен отказ от государственного регулирования в области ценообразования, появилась необходимость для строительной отрасли в сборе, обработке и систематизации информации и динамике изменения цен на строительные ресурсы. Методология наблюдения за ценами того периода была ориентирована на отслеживание информации о «ценах покупки» строительными подрядными организациями.

Достоинства такого подхода в тот период видятся в следующем:

- для сбора информации были отобраны крупные региональные предприятия строительного комплекса, строительные тресты и управления; тресты и управления строймеханизации;
- полученная информация позволяла выявить основных региональных поставщиков строительных ресурсов, а также сформировать показатели по объемам (в натуральном и ценовом выражении) «покупки». В последующем эта информация использовалась для расчета средневзвешенных цен на отдельные виды материалов изделий и конструкций;
- анализ товарно-транспортных накладных позволял по основным ценообразующим материалам, материалам-представителям определить среднее фактически сложившееся расстояние транспортировки грузов от поставщика до строительной площадки;
- информация, полученная в трестах (управлениях) строймеханизации, давала возможность сформировать номенклатуру строительной техники, реально производящей работы на строительных площадках региона.

Однако, при всех достоинствах получения информации о «ценах покупки» достаточно быстро предложенная система мониторинга начала пробуксовывать. С одной стороны: развитие строительного комплекса в середине 90-х годов оказалось в тяжелом положении: инфляция, падение производства, сокращение капиталовложений в отрасль привели к уменьшению объемов строительного-монтажных работ, распаду и закрытию крупных строительных предприятий. С другой – значительное увеличение количества строительных фирм, появление на строительном рынке широкой номенклатуры материалов для производства отделочных работ, инженерного, санитарно-

технического оборудования, электротехнических изделий, конструкций для заполнения оконных и дверных проемов – сделали невозможным продолжать отслеживать цены сделок, а не предложений. Продукция, поступившая в торговую сеть, отличалась широким разнообразием цен в зависимости от производителя, уровня потребительского качества, технико-технологических характеристик и т.п.

Доля материальных ресурсов, стоимость которых в советский период развития строительного комплекса занимала главенствующую роль в общей стоимости объектов строительства (материалы несущих конструкций), к концу девяностых двадцатого – началу двадцать первого веков опустилась до 40%, а по некоторым объектам капитального строительства с высоким уровнем инженерного и технологического оборудования, элитной отделкой помещений - до 25-30%. По экспертной оценке специалистов по ценообразованию количество строительных материалов составило более 200 тысяч наименований. И эта цифра продолжала увеличиваться с каждым годом. Насыщение рынка товарами отечественной и западной стройиндустрии, а в последние годы и восточными поставками, позволило инвесторам, заказчикам, проектировщикам закладывать в проектные решения объектов капитального строительства технические решения с использованием широкой номенклатуры стройматериалов.

Попытки специалистов, федеральных и территориальных уполномоченных органов по ценообразованию охватить весь рынок товаров стройиндустрии для учета их ценовых показателей в сметных расчетах заканчивались постоянным отставанием сметных норм от потребностей строительного комплекса. Результат: значительное количество прайс-листов, корректировка норм в части материальных ресурсов, несоответствие реальных ценовых показателей выпускаемым индексам для пересчета сметной стоимости из базисных в текущие цены.

Дополнительно к тем показателям, которые задействованы в сметных нормах, сметчику недостает информации по обширной номенклатуре строительных ресурсов, которая раскрывает детализацию по маркам, производителям, уровню потребительского качества и иным характеристикам. Это так называемые материалы с «девятичными» («девятитысячными» - 9...) кодами. Именно за этой недостающей в большинстве случаев информацией о ценах одно из направлений совершенствования системы мониторинга.

На основе анализа огромного пласта базы данных, постоянно поддерживаемых в реальном времени, попыток адаптации современного рынка стройматериалов к системе сметного ценообразования, потребности в расширении номенклатуры материальных ресурсов с учетом современных проектных решений нами сформированы предложения, которые с высокой степенью уверенности позволят решить основные задачи, поставленные в начатой Минстроем РФ реформе системы ценообразования.

На первый вопрос «кто?» можно получить ответ по результатам проведенной Диагностики текущего наблюдения за ценами на строительные ресурсы в субъектах Российской Федерации.

С этой целью нами разработаны опросные листы, которые предлагается направить для заполнения в организации, осуществляющие мониторинг ценовых показателей материальных ресурсов по субъектам Российской Федерации, и в иные заинтересованные ведомства, корпорации, предприятия и т.д.

К опросу могут быть привлечены региональные центры ценообразования в строительстве, крупные подрядные организации, саморегулируемые организации, предприятия, выполняющие разработку проектной документации (специалисты по ценообразованию).

Опросные листы должны содержать блоки данных, в которых отражается следующая информация:

- существующие группы и подгруппы материальных ресурсов, по которым осуществляется мониторинг;
- материалы-представители по группам (подгруппам) ресурсов;
- перечень материальных ресурсов, по которым осуществляется реальный мониторинг;
- перечень поставщиков (производителей) строительных материалов с уточнением их региональной привязки и указанием количества по отслеживаемым материальным ресурсам (группам, подгруппам);
- периодичность представления информации пользователям в печатном и электронном видах, в формате программных комплексов и т.п.;
- наличие и перечень материальных ресурсов, отсутствующих в сметно-нормативной базе, по которым осуществляется мониторинг в субъектах Российской Федерации;
- количество специалистов, выполняющих мониторинг, с отражением достаточности численного и квалификационного состава;
- наличие программных комплексов для осуществления мониторинга.

Результат проведения Диагностики:

1. Определение регионов (организаций), выполняющих реальный мониторинг. Возможность использования региональных баз данных в необходимом и достаточном объеме для оценки стоимости строительной продукции, в том числе сметной стоимости строительства.
2. Возможность использования региональных баз данных мониторинга ресурсов для использования другими субъектами Российской Федерации или формирования единой федеральной системы ресурсных показателей.
3. Формирование единой базы данных поставщиков (в том числе производителей) по региональному признаку (федеральные округа, регионы, территории).
4. Выявление предприятий-монополистов, производящих продукцию для строительного комплекса.
5. Выявление предприятий, не предоставляющих информацию о ценах на материальные ресурсы в свободном доступе.

Главный результат Диагностики должен обозначить перечень опорных, базовых предприятий, организаций, подразделений, которые способны продолжить свою работу по мониторингу в новом формате. Мнение большинства специалистов по ценообразованию – мониторинг должен осуществляться региональными органами по ценообразованию с методической, нормативной поддержкой и координацией Минстроя России и ФАУ ФЦЦС.

Обратимся ко второму вопросу – «что?».

Если ответ на первый вопрос не вызывает особых разногласий среди специалистов, то к обсуждению второй проблемы: что «мониторить», сколько ресурсов, каких и т.д. должно быть привлечено особое внимание всех, кто участвует в процессе формирования стоимости строительства. Решение этой задачи осложняется и тем, что результаты мониторинга должны быть интересны и применимы на всех этапах инвестиционного процесса.

Важным элементом начатой Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации реформы общей системы ценообразования в строительстве предложено внедрение методологии «современного» ресурсного метода расчета сметной стоимости. Однако, предложения по переходу строительного комплекса на формирование стоимости с позиции оценки ресурсов в текущем уровне цен логично было бы начать с анализа имеющегося опыта его использования в отдельных субъектах РФ.

История развития и применения различных методов подготовки сметной документации начала свой отчет в девяностых годах прошлого века. В 1993 году Госстроем РФ строительному комплексу России была предоставлена возможность выбора одного из 5 вариантов методических подходов к оценке сметной стоимости строительства.

В отдельных регионах РФ, как первопроходец в этом вопросе - Самарская область, широко стал внедряться и успешно развиваться ресурсный метод. Панацея от нестыковки реально сложившихся рыночных цен на строительные ресурсы и использования базисно-индексного метода практически найдена.

За прошедшие двадцать лет действия современной системы сметного ценообразования сформировалось два диаметрально противоположных мнения о «пользе» и «вреде» основных методов при подготовке смет: базисно-индексного и ресурсного.

В таблице 3 приведен пример, в котором наглядно можно наблюдать, к каким серьезным искажениям может привести некорректное пользование информацией о ценах и индексах в системе сметных нормативов.

Таблица 3

Сравнение ресурсного и базисно-индексного методов определения сметной стоимости

№ п.п.	Наименование затрат	Установка оконных блоков из ПВХ		Устройство щебеночного основания	
		Сметная стоимость, руб.	Разница руб. %	Сметная стоимость, руб.	Разница руб. %
1	Сметная стоимость в базисном уровне цен на 01.01.2000 г.	1 269 959		9 890	
2	Сметная стоимость в текущем уровне цен, полученная ресурсным методом на декабрь 2015	1 664 102		132 824	
3	Расчетный индекс	1,31		13,43	
4	Пересчет базисно-индексным методом				
4.1	<i>индекс СМР по данным Минстроя России по Самарской области на IV кв. 2015</i> 5,87	7 454 659	$\frac{+ 5 790 557}{+ 348 \%}$	58 054	$\frac{- 74 770}{- 56\%}$
4.2	<i>индекс по элементам прямых затрат:</i> оплата труда 12,82 эксплуатация машин 8,78 материальные ресурсы 6,39 <i>на IV кв. 2015</i>	8 224 575	$\frac{+ 6 560 473}{+ 394\%}$	77 294	$\frac{- 55 530}{- 42\%}$
4.3	<i>индекс по расценкам на декабрь 2015</i>	1 666 488	$\frac{+ 2 386}{+ 0,14\%}$	132 788	$\frac{- 36}{- 0,03\%}$

В наших публикациях мы неоднократно высказывались о достоинствах и недостатках основных подходов, используемых при подготовке сметной документации, базисно-индексным и ресурсным методами.

Необходимыми элементами для формирования сметных расчетов базисно-индексным методом являются:

- система единичных расценок в базисном уровне цен СНБ;
- сметные цены на материалы, изделия и конструкции, неучтенные единичными расценками, и оборудование, в базисном уровне цен СНБ;
- система индексов пересчета сметной стоимости в текущий уровень;

Необходимыми элементами для формирования сметных расчетов ресурсным методом являются:

- система ресурсных показателей (материальных, технических, трудовых);
- стоимость материальных, технических, трудовых ресурсов и оборудования в текущем уровне.

В таблице 4 рассмотрены наиболее характерные особенности двух методов, сложившихся в системе сметного ценообразования, их различия в подходах к оценке стоимости строительства и полученных результатах.

Таблица 4

Оценка применения базисного-индексного
и ресурсного методов подготовки сметных расчетов

№ п/п	Ресурсный метод	Базисно-индексный метод*
1	2	3
1.	Оценка стоимости строительства объекта капитального строительства (реконструкции, капитального ремонта) в текущем уровне цен. Оперативная корректировка стоимости	Определение сметной стоимости в базисном уровне цен 1.01.2000. Для пересчета в текущий уровень цен необходимо наличие системы индексов. Как правило, для пересчета используются «директивные индексы».
2.	Возможность корректировки строительных ресурсов (материальных, технических) в зависимости от проектного решения. Визуализация ресурсов и контроль затрат.	Сложность выполнения корректировки строительных ресурсов (учтенных в расценках) в зависимости от проектного решения.
3.	Учет стоимости строительных ресурсов, инженерного и технологического оборудования, отсутствующих в сметно-нормативной базе, непосредственно в уровне цен их оценки. Максимальная достоверность их стоимости.	Оценка стоимости строительных ресурсов, инженерного и технологического оборудования, отсутствующих в СНБ-2001, в базисном уровне с использованием «директивных» индексов. Невозможность расчета реальной системы индексов пересчета сметной стоимости в текущий уровень цен.
4.	Возможность формирования ресурсно-технологических моделей для отдельных конструктивных решений и объекта в целом для последующего оперативного пересчета, формирования договорных отношений, корректировке стоимости строительных ресурсов с привязкой к конкретным поставщикам с учетом транспортной составляющей.	Использование принципа усреднения при расчете «директивных» индексов изменения сметной стоимости приводит к расхождению (как в большую, так и в меньшую сторону) реальной и расчетной стоимости ресурсов, видов работ, конструктивных решений объектов капитального строительства.
5.	Значительный объем сметных расчетов в печатном и электронном форматах.	Использование фрагментов ранее выполненных расчетов по типовым, основным и вспомогательным работам. Общепринятый объем сметных расчетов в печатном и электронных форматах.
6.	Трудоемкость «ручной» проверки сметных расчетов. Необходимость владения информацией о текущих ценах на ресурсы.	Простота проверки сметных расчетов: соответствие сметным нормативам и «директивным» индексам.
7.	Реальная стоимость отдельных видов работ и конструктивных решений объекта капитального строительства. Возможность формирования эффективных контрактных цен.	Усреднение стоимости выполнения работ по отдельным элементам объекта капитального строительства. Невозможность учета реальной стоимости видов работ и конструктивных решений при формировании контрактных отношений.

*Базисно-индексный метод рассмотрен с позиции пересчета сметной стоимости индексами, сообщаемыми ежеквартально Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Главные доводы оппонентов внедрения в практику строительного ценообразования ресурсного метода, а так же базисно-индексного с использованием «попозиционных индексов», сводятся к трудоемкости выполнения расчетов и их проверке. Это утверждение будет справедливо, если

подготовка смет выполняется вручную без участия в этой работе компьютерной техники. Но надо отдать должное: строительная отрасль уже несколько десятилетий владеет совершенным аппаратом автоматизации процесса формирования сметных расчетов. Десятки программных комплексов на территории России позволяют сметчикам облегчить рутинную работу по использованию системы сметных нормативов.

В рамках совершенствования системы мониторинга цен ответ на вопрос «зачем?» очевиден для всех специалистов строительного ценообразования.

Обновленная система мониторинга обеспечит достоверность и актуальность ценовой информации о стоимости строительной продукции, дифференцированной в зависимости от ее детализации, укрупнения (стоимости строительства (стройки); стоимости строительства зданий и сооружений; стоимости возведения конструктивных решений; стоимости строительных ресурсов).

Унифицированная система мониторинга должна включать:

- мониторинг ценовых показателей материальных ресурсов (материалов, изделий и конструкций);
- мониторинг стоимости оборудования;
- мониторинг стоимости эксплуатации технических ресурсов;
- мониторинг рынка труда;
- мониторинг рынка работ и услуг в разрезе конструктивных решений;
- мониторинг стоимости построенных и введенных в эксплуатацию объектов капитального строительства.

Для исключения негативных последствий неграмотного использования результатов мониторинга, необходимо установить правила и область применения стоимостной информации в разрезе этапов инвестиционно-строительного процесса.

Методические подходы к осуществлению мониторинга представлены на схеме 4.

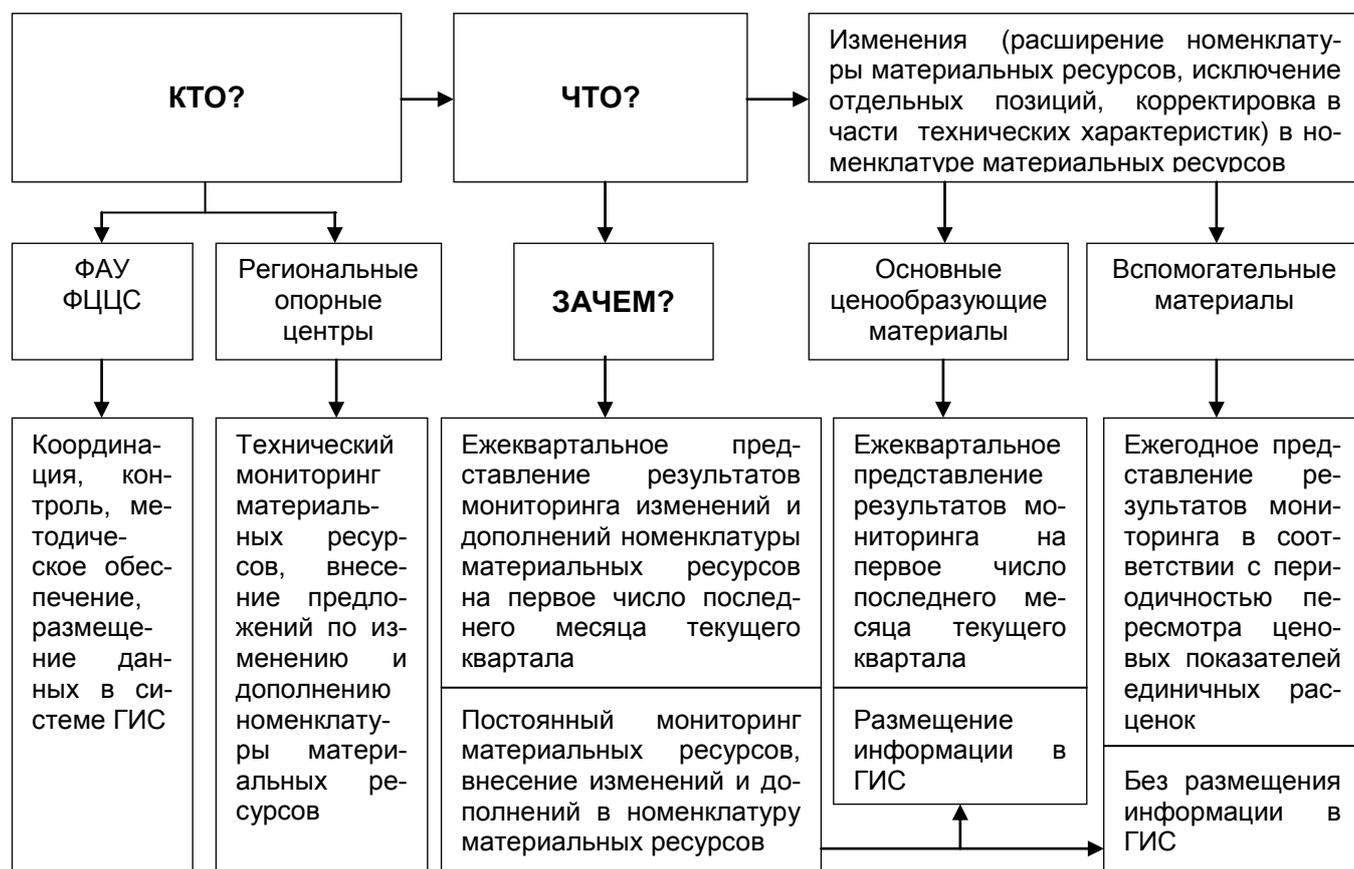


Схема 4 – Методические подходы к осуществлению мониторинга

Система мониторинга должна поддерживать и обеспечивать заявленную область применения в современной системе ценообразования, включая все этапы инвестиционно-строительного процесса: планирование, проектирование, строительство и эксплуатация.

Успешное решение задачи по развитию системы мониторинга строительных ресурсов с расширением номенклатуры ценообразующих элементов даст возможность современного представления сметных расчетов в заданном (текущем) уровне цен, в том числе и ресурсным методом.

IV этап. Создание государственной информационной системы

Для целей определения и экспертизы стоимости строительства на различных этапах инвестиционно-строительного процесса государственная информационная система (ГИС) должна содержать результат сбора и обработки информации о:

- стоимости ценообразующих ресурсов (материалов, рынка труда, услуг по аренде и эксплуатации строительной техники);
- стоимости возведения конструктивных решений и видов работ;
- стоимости строительства объектов капитального строительства;
- стоимости строительства (стройки).

Для профессионального использования ГИС необходимы:

- правила применения информации ГИС в соответствующих расчетах;
- техническая и инженерная составляющая для стоимостной оценки;
- соответствующий уровень квалификации специалистов, владеющих методологией строительного ценообразования.

Предложенные мероприятия по **развитию системы строительного ценообразования** и их последовательное выполнение позволят обеспечить максимальную достоверность (прозрачность, транспарентность) стоимости строительства на всех этапах инвестиционно-строительного процесса и достичь поставленных целей.