

Предложения по совершенствованию и развитию системы строительного ценообразования

1. Формирование *Концепции* развития системы строительного стоимостного инжиниринга (Приложение 1).

2. Разработка одноименной отраслевой *«дорожной карты»* (плана мероприятий), реализующей положения Концепции в конкретных мероприятиях. В «дорожной карте» указывается направление ожидаемого развития сферы строительного стоимостного инжиниринга. «Дорожная карта» разрабатывается как инструмент долгосрочного применения, используемый для стратегического развития (более 2-х лет) (Приложение 2).

Предпосылки и причины

1. Существующая система ценообразования в строительной отрасли практически не адаптирована к рыночным условиям функционирования строительного комплекса и не отвечает принципам управляемой самостоятельности участников инвестиционно-строительной деятельности.

2. Серьезные проблемы в отсутствии подзаконного и нормативно-методического регулирования, в частности:

- при сформированном правовом поле инвестиционно-строительной деятельности подзаконное регулирование «недостаточно» и разрозненно;
- в условиях сформировавшихся рыночных отношений в российской экономике отсутствует систематизация методов и форм ценообразования на строительную продукцию;
- оценка стоимости работ, базирующаяся в основном на базисно-индексном методе подготовки сметных расчетов, зачастую приводит к искажению реальных затрат на строительство объектов капитального

строительства;

- сметно-нормативная база «не поддерживает» современные технико-технологические решения строительства;
- современная система мониторинга на протяжении четверти века решает узконаправленные задачи наблюдения только за ценами на материальные ресурсы, номенклатура которых не всегда отражает потребность строительной отрасли;
- отсутствует единый понятийный аппарат в вопросах оценки стоимости строительной продукции различной системы укрупнения и детализации (стоимость строительства, сметная стоимость, текущая стоимость строительно-монтажных работ, конструктивных решений, материалов, инженерного, технологического оборудования и т.п.);
- из сферы подзаконного и нормативно-методического регулирования «выпадает» порядок формирования иных видов стоимости строительства, помимо сметной, которые определяются заказчиками (государственными, в первую очередь) на этапах планирования капитальных вложений, открытия финансирования на строительство объектов капитального строительства, осуществления закупочных процедур и взаиморасчетов за выполненные работы и др.;
- актуальность действующего методического обеспечения, его адекватность требованиям законов государства с рыночной экономикой, оторваны от реалий функционирующего строительного комплекса;
- действующие методические документы не отражают целостного алгоритма формирования стоимости строительной продукции, а освещают, как правило, отдельные разрозненные вопросы;
- многие действующие методические документы и положения ориентированы не на пользователей – конкретных участников

строительства, а на разработчиков сметных нормативов;

- готовящиеся документы в сфере стоимостного инжиниринга не проходят экспертное обсуждение с привлечением профессионального сообщества;
- проверка достоверности сметной стоимости сводится к формальной проверке на соответствие сметных расчетов ценам «прошлого века», а не оценке реально необходимых объемов финансирования строительства объектов капитального строительства, входящих в стройку.

3. Системный подход к совершенствованию политики строительного ценообразования декларировался и ранее (более 20 лет назад) в «Концепции ценообразования и сметного нормирования в строительстве в условиях развития рыночных отношений» (1993 г., Госстрой РФ, письмо от 22.10.1993 № БЕ-19-21/12). В этом документе достаточно много грамотных, до сих пор остающихся актуальными положений, которые, к сожалению, не стали реальностью (*далее выдержки и цитаты*):

- «действовавшая до 1 января 1991 г. **система ценообразования** и сметного нормирования в строительстве была основана на фиксированных ... ценах, тарифах и других элементах стоимости на применяемую в строительстве промышленную продукцию. ...Совершенно очевидно, что такая система **непригодна для рыночной экономики**»;
- «происходящий в Российской Федерации процесс коренных изменений в экономической системе и ценовой политике, введение в действие нового российского законодательства, в соответствии с которым **основным правовым документом, регламентирующим ... взаимоотношения субъектов инвестиционной деятельности, является договор (контракт)**, определяют необходимость внесения

принципиальных изменений в систему ценообразования и сметного нормирования в строительстве»;

- «обеспечение *методологического единства* при определении *сметной стоимости строительства*, осуществляемого на территории Российской Федерации, и при формировании свободных (*договорных*) цен на строительную продукцию»;
- «определение стоимости строительства *на разных этапах инвестиционного цикла*»;
- «*государственное воздействие* на формирование цен в строительстве осуществляется, как правило, *косвенными методами регулирования*».

В Концепции Госстроя 20 лет назад ставились задачи принципиального изменения системы ценообразования - ее ориентации на контрактные отношения, обеспечение *единого подхода к формированию стоимости* на различных этапах инвестиционно-строительного процесса, применения косвенных методов государственного регулирования и др.

4. Развитие современной системы ценообразования расширяет «привычные» границы *сметного* ценообразования, распространяя свое действие не только на разработку сметы на этапе проектирования, но и на определение стоимости строительной продукции на других этапах инвестиционно-строительного процесса.

В связи с этим при формировании современной Концепции строительный комплекс России требуется развитие системы нового уровня – *системы строительного стоимостного инжиниринга*, объединяющей в себе предварительную оценку инвестиционных затрат, сметное ценообразование, контрактное ценообразование, систему формирования фактических затрат на строительство и позволяющей увязать все перечисленные процессы, управляя ими.

СИСТЕМА СМЕТНОГО ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ –

совокупность положений **федеральных законов и нормативных правовых актов**, регулирующих вопросы ценообразования в градостроительной деятельности, и **сметных нормативов** различного назначения, принадлежности и порядка утверждения, необходимых для определения **сметной стоимости строительства**, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства

СИСТЕМА СТРОИТЕЛЬНОГО ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ –

совокупность положений **градостроительного, гражданского, инвестиционного, налогового и иного законодательства**, соответствующих **подзаконных актов, нормативных и методических документов**, разработанных и утвержденных в установленном порядке, регулирующих вопросы строительного ценообразования, **сметных и иных нормативов** различного назначения, принадлежности и порядка утверждения, необходимых для **определения стоимости строительства (реконструкции) объектов капитального строительства на различных этапах инвестиционно-строительного процесса**

СИСТЕМА СТОИМОСТНОГО ИНЖИНИРИНГА –

совокупность методов и средств **управления стоимостью** инвестиционного проекта **на всех этапах его жизненного цикла**, включающий в себя: формирование бюджета проекта, оценку эффективности капитальных вложений, сметное ценообразование, экспертизу (проверку достоверности определения) стоимости строительства, формирование стоимости строительства, стоимостной контроль процесса реализации проекта, анализ фактических затрат (стоимости строительства)

Стоимостной инжиниринг предусматривает обеспечение взаимосвязи этапов инвестиционно-строительного процесса и «переходов» от одного вида стоимости к другому – от инвестиционной к сметной, от сметной к контрактной, от контрактной к фактической, от фактической к стоимости эксплуатации (в части реконструкции, капитального и текущего ремонтов) и инвестиционной стоимости подобных объектов, планируемых к реализации в будущих периодах. Данные о фактической стоимости построенных объектов, отдельных конструктивных решений объектов капитального строительства должны систематизироваться, обрабатываться и использоваться в оценке инвестиционной стоимости.

Таким образом, необходимость реформирования системы строительного ценообразования очевидна. При этом суть реформирования не должна

сводиться к очередному «перевыпуску» (новой редакции) имеющейся сметно-нормативной базы и мониторингу ресурсов. Необходимы коренные изменения подходов ко всей системе формирования и управления стоимостью строительства.