ОСОБЕННОСТИ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

1.1 Специфика определения цен на строительную продукцию

Ценообразование в национальном строительном комплексе Республики Беларусь отличается от ценообразования в других отраслях экономики. Это объясняется спецификой создаваемого продукта.

Цены на строительную продукцию определяются исходя из общих принципов ценообразования с учетом следующих технико-экономических особенностей:

1. многообразие и индивидуальность строительной продукции - она изготавливается «на заказ» по проектам. Даже когда объект строится по типовому или повторно применяемому проекту, его стоимость изменяется с учётом привязки к местным условиям;

2. длительный производственный и инвестиционный цикл и, соответственно, большая зависимость стоимости работ от инфляционных процессов;

3. высокий уровень материалоемкости производства (более 60 % от конечной стоимости СМР составляет стоимость материалов, изделий и конструкций) приводит к большой зависимости стоимости строительной продукции от стоимости строительных материалов, изделий и конструкций, производимых предприятиями стройиндустрии;

4. территориальная закрепленность строительной продукции и использование ее в тех местах, где она создана. Строительство - это единственная отрасль материального производства, продукт которой (здания и сооружения) территориально закреплён и рассчитан на длительный срок эксплуатации, а активная часть производственных фондов строительно-монтажной организации подвижна. Сметная стоимость строительства изменяется в связи с привязкой объектов к местным условиям, что вызывает значительные колебания цен в строительстве;

5. постоянное воздействие атмосферно-климатических факторов в условиях круглогодичного ведения строительно-монтажных работ на открытом воздухе и площадях. Производственный процесс ведётся, как правило, на открытом воздухе в разных климатических условиях, что оказывает непосредственное влияние на технологические процессы и, соответственно, учитывается при формировании стоимости работ.

6. использование при возведении каждого объекта широкой номенклатуры материалов, изделий, конструкций и оборудования, машин и механизмов, трудовых ресурсов. По масштабу охвата и номенклатуре используемых ресурсов и профессий исполнителей (свыше 1500 ресурсов, порядка 30 профессий) строительство является уникальной сферой деятельности.

Технико-экономические особенности придают каждому объекту индивидуальные черты и определяют специфику ценообразования в строительстве.

Согласно принятому в республике механизму ценообразования (РДС 8.01.105-03) [1] стоимость строительства определяется в двух уровнях цен:

- в базисном уровне по состоянию на 01.01.199 1г. - по сметным нормам и ценам, введенным в действие постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 06.07.2001 г. № 997 [28], оптовым ценам и тарифам.

- в текущем (прогнозном) уровне - на основе индексов изменения отдельных элементов затрат к базисной стоимости строительства или текущих цен, сложившихся на определенный период.

Рассчитанная стоимость является основанием для определения размера инвестиций, формирования договорных цен на строительную продукцию, расчетов за выполненные 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. С использованием сметной документации осуществляется также учет и отчетность, хозяйственный расчет и оценка деятельности строительно-монтажных организаций. Исходя из стоимости строительства, определяется в установленном порядке балансовая стоимость вводимых в действие основных фондов по построенным зданиям и сооружениям.

Для определения стоимости строительства на различных стадиях инвестиционного процесса используется система текущих и прогнозных индексов по регионам республики.

В системе предусмотрено два метода пересмотра и уточнения нормативной базы:

1. статистическо - аналитический - ежегодно;

2. расчётный - как правило, раз в пять лет.

Главной особенностью формирования цены в строительстве является то, что она формируется исходя из усредненных нормативов, на основании которых и рассчитывается конечная цена строительства объекта.

1.2 Механизм ценообразования в строительстве

Ценообразование - важнейший инструмент регулирования взаимоотношений между субъектами хозяйствования, от умелого использования которого зависит их экономическое благополучие. Действовавшая ранее система ценообразования в строительстве была основана на фиксированных (неизменных, как правило, в течение 10-15 лет) оптовых ценах, тарифах на применяемую в строительстве продукцию. Она, в основном, отвечала требованиям директивного планирования, была сориентирована на сохранение стабильного уровня сметных цен в строительстве и не требовала уточнения сметной документации вследствие текущих изменений ценовых факторов. Такая система стала непригодна для условий рыночной экономики.

Цена - это отпускная стоимость товара (продукции, работы, услуги), стоимость товара в денежном выражении. Цена зависит от многих факторов: величины затрат, средней нормы прибыли и рентабельности производства, соотношения спроса и предложения на конкретный товар, покупательной силы национальной валюты и т.д.

В республике, начиная, с 1990 года проводилась постоянная работа по совершенствованию механизма формирования цены на строительную продукцию. Концепцию ценообразования и системы расчетов в строительстве создавал Минский научно-технический центр АП «Белпроект», правопреемником которого является ОАО Республиканский научно-технический центр по ценообразованию в строительстве (РНТЦ).

Система ценообразования в строительном комплексе классифицируется:

- по составляющим цены (прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления);

- по области применения цен (непосредственно в строительстве, в строительной индустрии).

Механизм ценообразования в строительстве учитывает индивидуальный характер строительной продукции и условия взаимодействия в инвестиционном процессе основных участников строительного процесса.

Проектные организации на основе системы нормативов и цен составляют сметные расчеты (сметы) а также определяют стоимость проектно-изыскательских работ.

Подрядные организации определяют для себя стоимость строительно-монтажных работ и реализуют по этой стоимости работы, с учетом прочих лимитированных затрат.

Заказчик оплачивает строительную продукцию по стоимости, включающей стоимость строительства, проектно-изыскательских работ (с учетом затрат на экспертизу проектно-сметной документации), затрат на подготовку кадров, содержание дирекции строящегося предприятия, авторский надзор и госстройнадзор.

Сметная стоимость объекта - это цена отдельного объекта, определяемая сметой, составленной на основе проекта.

Цена строительной продукции - полная сметная стоимость, определяемая сводным сметным расчетом (строительно-монтажные работы, затраты на приобретение оборудования, инструмента, инвентаря и другие затраты, необходимые для функционирования объекта).

В процессе ценообразования в строительстве присутствуют два этапа, на которых происходит расчет цены: проектирование и строительство. На первом этапе определяется предварительная (базисная цена, цена инвестора (заказчика), договорная, контрактная и т.п.) цена, которая используется в договорных отношениях. При этом могут использоваться как различные укрупненные показатели (УСП, прейскуранты на потребительскую единицу и др.), так и сметные нормы и цены. Участие государства на этом этапе выражается в юридической регламентации процедур заключения контрактов, особенно в случаях, когда речь идет об использовании бюджетных инвестиций. Поэтому есть смысл в централизации и обобщении нормативной базы, используемой на этом этапе.

На втором этапе, когда определяется фактическая цена (цена предложения, цена реализации), должна использоваться нормативная база конкретной подрядной организации (фирменные нормативы). Причем подрядчик имеет право использовать ресурсный метод для формирования стоимости работ.

Одна из специфических особенностей ценообразования в строительстве заключается в том, что нормативы (как государственные, так и предприятия) устанавливаются по видам работ на отдельные элементы цены.

Цена реализации строительной продукции (Ц) определяется по общей формуле:

Ц = З + Пр + Нк,

где З – затраты; Пр – прибыль; Нк – косвенные налоги.

В настоящее время в Республике Беларусь формирование цен производится на основе «Основных положений по составу затрат, включаемых в себестоимость продукции (работ, услуг)», введенных в действие с 11.02.1998 г., утвержденных Министерством экономики, Министерством статистики и анализа, Министерством финансов и Министерством труда и социальной защиты Республики Беларусь с последующими изменениями и дополнениями. Общая схема формирования стоимости произведенной продукции (работ, услуг) включает в себя три группы ценообразующих факторов:

1. полная себестоимость;

2. нормативная прибыль;

3. косвенные налоги (уплачиваемые за счет увеличения цены).

Затраты, образующие полную себестоимость продукции (работ, услуг) группируются в соответствии с их экономическим содержанием по следующим элементам:

1. материальные затраты (за вычетом возвратных отходов);

2. расходы на оплату труда;

3. отчисления на социальные нужды;

4. амортизация основных средств и нематериальных активов;

5. прочие затраты, которые включают оплату услуг связи, банков, процентов по краткосрочным кредитам, расходы на подготовку кадров, лизингу, по сертификации продукции, командировочные и представительские расходы, износ нематериальных активов, информационные, консультационные, аудиторские услуги и другие расходы неналогового характера, а также налоги и неналоговые платежи, включаемые в себестоимость работ в соответствии с налоговым законодательством.

Формирование нормативной прибыли (плановых накоплений) производится путем установления норматива от составляющих полной себестоимости. При этом возможны следующие варианты расчета норм плановых накоплений:

- от основной заработной платы рабочих в составе прямых затрат (монтаж оборудования);

- от суммы основной заработной платы рабочих и расходов на эксплуатацию машин в составе прямых затрат;

- от суммы основной заработной платы рабочих и расходов на заработную плату машинистов в эксплуатации строительных машин в составе прямых затрат;

- от прямых затрат;

- от полной себестоимости (промышленность строительных материалов).

При расчете стоимости строительно-монтажных работ в Республике Беларусь с 1993 года в соответствии с Постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 67 от 11.02.1993г. [29] применяются предельные нормы плановых накоплений от суммы основной заработной платы рабочих и эксплуатации машин и механизмов в составе прямых затрат. До этого плановые накопления рассчитывались в процентах от сметной себестоимости. В Российской Федерации нормы сметной прибыли рассчитываются в процентах от суммы сметных величин основной заработной платы рабочих и заработной платы в затратах на эксплуатацию машин и механизмов.

Отпускная цена увеличивается за счет косвенных налогов, которые уплачиваются покупателем (заказчиком) в составе цены и перечисляются в бюджет продавцом (производителем, подрядчиком).

1.3 Пути совершенствования системы ценообразования в строительстве

Для совершенствования механизма ценообразования в строительстве необходима современная автоматизированная нормативная база, отражающая объективный уровень затрат на выполнение работ. Такая система должна быть увязана с межгосударственной системой стран СНГ и ориентирована на строительные нормативы европейского уровня.

Дальнейшее развитие ценообразования в строительстве, прежде всего, необходимо для разработки и реализации современной ценовой политики, создания благоприятного инвестиционного климата и совершенствования схем финансирования строительства. В ближайшей перспективе совершенствование данного направления предполагается обеспечить за счет:

- разработки нормативной базы в текущем уровне цен для формирования инвесторских смет и определения стартовых цен при проведении торгов на строительство объектов;

- создания банка данных о стоимости объектов, построенных в период с 2003 года для использования в целях определения ориентировочной стоимости будущих объектов строительства (аналоговые цены);

- разработки фирменных нормативов, необходимых для расчета цены предложения;

- дальнейшей разработки ресурсно-сметных норм на новые виды работ, обусловленные внедрением новых технологий, материалов, конструкций и т.п.;

- дальнейшего совершенствования методики формирования договорной цены;

- разработки и передачи пользователям программного обеспечения по расчету контрактных цен в строительстве и разработки сметной документации в текущем уровне цен;

- разработки методических указаний по составлению сметной документации и определения стоимости строительства в базисных и текущих ценах;

- утверждения инструкции по определению в текущих ценах затрат, не включаемых в подрядные работы при строительстве объектов по договорным (контрактным) ценам;

- систематического пополнения и совершенствования нормативно-справочной базы для расчетов договорных цен, расчетов за выполненные работы;

- совершенствования нормативного метода ценообразования на предприятиях промышленности строительных материалов с уточнением нормативной базы общепроизводственных и общехозяйственных расходов.

В соответствии с п. 1.6 Указа Президента Республики Беларусь от 11.11.2006 г. № 676 «О некоторых вопросах управления строительной отраслью и ее функционирования» [20] предусмотрено перейти с 1 января 2008 года на определение сметной стоимости строительства в ценах на 1 января 2006 года с индексацией в действующий уровень цен по индексам цен в строительстве, утверждаемым в установленном порядке.

Учитывая это, по поручению Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь республиканским научно-техническим центром по ценообразованию в строительстве разрабатывается соответствующая нормативная база по состоянию на 1 января 2006 года для составления сметной документации в этом уровне цен с одновременной корректировкой программного обеспечения.

1.4 Методическая база системы ценообразования и сметного нормирования в строительстве в Республике Беларусь

В соответствии с приказом Минстройархитектуры № 436 от 29.09.2000 г. система нормативно-технических документов по экономике строительства входит в структуру Национального комплекса нормативно-технических документов в строительстве частью 8 «Нормативно-технические документы по экономике строительства» в составе следующих блоков:

Блок 8.01. Руководящие документы в строительстве.

Блок 8.02 Укрупненные нормативы.

Блок 8.03 Элементные нормативы.

Блок 8.04 Индексы в строительстве.

Блок 8.05 Автоматизированные системы и программные средства.

Блок 8.06 Другие виды нормативно-технических документов.

Отличительный цвет на обложках нормативно-технических документов по экономике строительства – голубой.

Методическая база системы ценообразования и сметного нормирования в строительстве в Республике Беларусь сформирована в следующем виде:

1. Методические указания по определению стоимости строительства предприятий, зданий и сооружений и составлению сметной документации с применением ресурсно-сметных норм (РДС 8.01.105-03) с изменениями и дополнениями. Утверждены приказом Минстройархитектуры от 29.04.2003г. № 91.

2. Указания по применению ресурсно-сметных норм (РДС 8.01.104-02). Утверждены приказом Минстройархитектуры от 28.02.1992г. № 92.

3. Методическое руководство по нормативному методу ценообразования в промышленности строительных материалов и конструкций Минстройархитектуры Республики Беларусь. Утверждено приказом Минстройархитектуры Республики Беларусь от 27.12.1999 г. № 413.

4. Методическое руководство о порядке разработки и применения индексов изменения стоимости материалов-представителей и машин-представителей. Утверждено приказом Минстройархитектуры Республики Беларусь от 13.08.1997 г. № 342.

5. Методическое руководство по декларированию цен на материалы, изделия и конструкции предприятий стройматериалов и стройиндустрии Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь. Утверждено приказом Минстройархитектуры Республики Беларусь от 03.10.1997 г. № 423.

6. Методическое руководство по расчету индекса изменения стоимости изыскательских работ. Утверждено приказом Минстройархитектуры Республики Беларусь от 06.12.1999 г. № 375.

7. Методическое руководство по расчету индекса изменения стоимости проектных работ (РДС 8.01.102-01). Утверждено приказом Минстройархитектуры Республики Беларусь от 20.11.2001 г. № 586.

8. Методика определения стоимости строительства одного метра квадратного общей площади жилья в базисном и текущем уровнях цен. Утверждена приказом Минстройархитектуры Республики Беларусь от 12.05.1999 г. № 185.

9. Методические указания по составлению сметной документации на пусконаладочные работы (РДС 8.01.401-2001). Утверждены приказом Минстройархитектуры Республики Беларусь от 29.06.2001 г. № 329.

10. Методические рекомендации по планированию и учету затрат на производство строительно-монтажных работ. Утверждено приказом Минстройархитектуры Республики Беларусь от 11.01.2000 г. № 3.

2. ФОРМИРОВАНИЕ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ

СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1 Методы определения сметной стоимости в строительстве

Эффективность того или иного метода ценообразования прежде всего обусловлена тем, насколько полно учитываются в нем возможности строительных организаций компенсировать свои затраты на производство продукции и обеспечить нормальную рентабельность и конкурентоспособность на рынке подрядных работ. В условиях становления и развития рынка инвестиционных ресурсов и конкуренции важной и актуальной задачей является изучение и анализ методов формирования цены на строительную продукцию, поиск новых, более совершенных решений, а также выбор правильной ценовой стратегии пользователем (заказчиком, подрядчиком).

В соответствии с РДС 8.01.105-03 для составления сметной документации используются различные методы: ресурсный, ресурсно-индексный, базисно-индексный, базисно-компенсационный, а также метод, основанный на банке данных о стоимости объектов-аналогов.

Ресурсный метод - это калькулирование стоимости ресурсов в ценах и тарифах по состоянию на 01.01.1991 г. и (или) текущих (прогнозных). Калькулирование ведется на основе потребности в материалах, изделиях, конструкциях, времени эксплуатации строительных машин и механизмов, затрат труда рабочих. Указанные ресурсы определяются на основании проектных материалов, различных нормативных и других источников.

Ресурсно-индексный метод - это сочетание ресурсного метода с системой индексов цен на ресурсы, расход которых определяется в соответствии с проектными решениями. Индексы определяются по отношению к базисному и предшествующему уровню. Приведение в уровень текущих или прогнозных цен производится путем применения к стоимости ресурсов соответствующих индексов изменения стоимости.

Базисно-индексный метод - это применение к стоимости, определенной на базисном уровне цен, текущих или прогнозных индексов изменения стоимости.

Базисно-компенсационный метод - это суммирование стоимости, исчисленной в базисном уровне, и определяемых расчетами дополнительных затрат, связанных с изменением цен и тарифов на потребляемые в строительстве ресурсы (материальные, технические, энергетические, трудовые, оборудование, инвентарь, услуги и пр.).

Метод, основанный на данных об объектах-аналогах – это использование стоимостных и ресурсных показателей по зданиям, сооружениям, проектно-технологическим модулям, элементам затрат по объектам, аналогичным проектируемому объекту по функциональному назначению, конструктивной характеристике и близким по объемно-планировочным показателям.

Выбор метода составления сметной документации (расчетов) определяется в каждом конкретном случае в зависимости от наличия исходных данных, требований действующих нормативных документов.

В соответствии с пп. 6, 7. Положения о порядке формирования договорной (контрактной) цены и расчетов между заказчиком и подрядчиком при строительстве объектов, утвержденного Постановлением Совета Министров Республики Беларусь 03.03.2005 № 235 в редакции постановления Совета Министров Республики Беларусь от 20.02.2007 г. № 224 [26]:

- цена заказчика (инвестора) определяется базисно-индексным методом - путем применения к базисной сметной стоимости подрядных работ индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ по элементам затрат (ремонтно-строительных, реставрационно-восстановительных и других по видам работ), утверждаемых в установленном порядке республиканскими органами государственного управления, и служит для объявления стартовой цены при проведении подрядных торгов.

- цена предложения подрядчика может определяться:

базисно-индексным методом - путем применения к базисной сметной стоимости подрядных работ индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ по элементам затрат (ремонтно-строительных, реставрационно-восстановительных и других по видам работ), рассчитываемых подрядчиком самостоятельно или утверждаемых ежемесячно в установленном порядке республиканскими органами государственного управления;

ресурсным методом - путем применения средневзвешенных и (или) действующих (текущих) цен, тарифов к утвержденным в строительных организациях нормативам расхода ресурсов, а в случае их отсутствия - к утвержденным в установленном порядке республиканскими органами государственного управления нормативам расхода ресурсов, в том числе и по ресурсно-сметным нормам.

ресурсно-индексным методом - путем сочетания ресурсного метода с системой используемых в строительстве индексов цен на ресурсы. Данные индексы утверждаются ежемесячно в установленном порядке республиканскими органами государственного управления или рассчитываются подрядчиком самостоятельно.

Согласно РДС 8.01.105-03 сметная стоимость строительных, монтажных и ремонтных работ в текущих ценах определяется:

базисно-индексным методом - применение к базисной стоимости текущих или прогнозных индексов изменения их стоимости по элементам затрат (заработная плата, машины-представители, материалы-представители, транспортные затраты, накладные расходы и плановые накопления);

ресурсным методом - применение фактических (текущих) и средневзвешенных цен к нормативному расходу ресурсов: трудовых, материальных, машин и механизмов, топливно-энергетических, оборудования и инвентаря.

При составлении локальных смет (ресурсно-сметных расчетов) в текущих ценах обязательным является приложение справочных данных по средневзвешенным ценам и индексам изменения стоимости ресурсов (РДС 8.01.105-03).

При применении различных методов уровень сметной стоимости и ее достоверность зависят от выбранной сметно-нормативной базы (ЭСН-84, ЕР 91, РСН). Базы 1984 и 1991 года не позволяют в полной мере реализовать ресурсный метод, так; как в указанных сметных нормах отсутствует полный набор ресурсов в натуральных показателях (в физических единицах измерения). В сборниках этих норм показатели по эксплуатации строительных машин и механизмов приводятся в машино-часах или рублях, практически во всех сборниках имеют место показатели «Прочие материалы» и «Прочие машины» без их расшифровки с единицами измерения «рубли». При необходимости перевода этих показателей из стоимостных в натуральные (в физические единицы измерения), требуется расшифровка. Таким образом, сметные нормы применимы в основном при определении сметной стоимости базисно-индексным методом.

Ресурсно-индексный метод позволяет определить сметную стоимость более точно, белее достоверно, чем базисно-индексный. Сущность этого положения заключается в том, что при ресурсно-индексном методе индексы применяются только к незначительной части стоимостных показателей, а при базисно-индексном к полной стоимости всех элементов сметных затрат. Вместе с тем индексы пересчета весьма усреднены, что приводит к значительным погрешностям при определении сметной стоимости.

С июля 2001 года в Республике Беларусь введена новая нормативно-техническая база для перехода на расчеты ресурсным методом. В основе расчета лежит нормативный расход ресурсов, необходимых для выполнения строительно-монтажных работ, заданный в натуральных показателях по трем группам составляющих прямых затрат: затраты труда рабочих на основном производстве по каждому виду работ; затраты времени эксплуатации строительных машин и механизмов; потребность в материалах, конструкциях и изделиях.

2.2 Система сметных нормативов

Одна из основных задач сметного дела – обеспечение унифицированного подхода к определению сметной стоимости строительных работ.

Сметные нормативы - это обобщенное название комплекса сметных норм, цен и расценок, объединяемых в отдельные сборники. Вместе с определенными правилами и методическими положениями, содержащими в себе необходимые требования, они служат основой определения сметной стоимости строительства, реконструкции и капитального ремонта зданий и сооружений, расширения и технического перевооружения предприятий любой формы собственности.

Отдельной сметной нормой называется совокупность ресурсов (затрат труда рабочих, времени работы строительных машин, потребности в материальных ресурсах), установленная на принятый измеритель строительных, монтажных и других работ.

Главной функцией сметных норм является определение нормативного количества материальных и трудовых ресурсов, необходимых для выполнения единицы соответствующего вида работ, как основы для последующего перехода к стоимостным показателям.

При установлении сметных нормативов учитывается средний уровень производства строительных и монтажных работ, транспортных условий, технического состояния машин, а также цен на материальные ресурсы. Все сметные нормативы можно разделить на две большие группы: элементные и укрупненные (рис. 3.1).

Элементные сметные нормативы нормируют расход и цены ресурсов на единицу конструкций, вида работ, материала, механизма и других ресурсов. Они определяются в натуральном или денежном выражении и используются при расчетах соответствующих нормативных показателей на физические объемы работ.

Укрупненные сметные нормативы – это сметные нормы, выраженные в процентах, прейскуранты, укрупненные расценки и нормы, в которых в качестве показателей используются комплексные работы и конструкции, включающие набор элементных работ, а также объекты и условия их выполнения. Они устанавливаются в денежном выражении в базисных ценах 1991 года усредненные по республике в зависимости от видов строительства, отраслей народного хозяйства, отраслей промышленности и направлений в составе отраслей.

Рис. 3.1 Система сметных нормативов

Укрупненные сметные нормы, выраженные в процентах, применяют в первую очередь для расчета уровня и количества затрат и расходов, которые не поддаются детальному нормированию и не зависят напрямую от вида выполняемых работ. К таким нормативам относятся нормативы накладных расходов, плановых накоплений, заготовительно-складских расходов, временных зданий и сооружений, зимних удорожаний и т.д.

Укрупненные сметные нормы предназначены для определения сметной стоимости зданий и сооружений на первой стадии проектирования, когда еще не разработаны рабочие чертежи. Сборники УСН подразделяются на две группы.

Первая группа состоит из УСН на здания и сооружения в целом и предназначена для определения сметной стоимости зданий и сооружений, возводимых по типовым и повторно применяемым экономичным индивидуальным проектам.

Во вторую группу входят УСН на конструктивные части зданий и виды работ. Они предназначаются для составления смет на здания и сооружения, строящиеся по индивидуальным проектам, предусматривающим применение типовых решений узлов и конструкций.

Укрупненные сметные нормы разрабатываются на укрупненные единицы измерения: типовое здание и сооружение в целом; 100 м2 площади застройки типового здания; 100 м.п. длины здания, 1 км трубопровода и т.д.

В жилищно-гражданском строительстве, где сооружение объектов осуществляется на основе типовых проектов, при составлении смет могут применяться прейскуранты на строительство зданий и сооружений. В отличие от УСН прейскуранты могут быть использованы как для определения сметной стоимости на первой стадии проектирования, так и для составления смет по рабочим чертежам. Прейскуранты разрабатываются на потребительскую единицу, а также на отдельные компоновочные части зданий, многократно повторяющиеся в проектах в разнообразных сочетаниях (блок-секции, соединительные вставки, пристроенные помещения и т.д.).

В прейскурантах учитываются все затраты, необходимые для возведения конкретного здания и сооружения. В них наряду с основными ценами приведены поправки, учитывающие изменения (при привязке конкретного здания) на определенной строительной площадке гидрогеологических условий, а также применение различных видов отделки и вариантов проектных решений некоторых конструктивных элементов.

Сметно-нормативная база, необходимая для определения сметной стоимости строительства, устанавливается на определенный период времени, по истечении которого она пересматривается. В промежутках между очередными пересмотрами сметно-нормативная база пополняется новыми нормативами и ценами в соответствии с изменениями технического уровня строительства, совершенствованием технологии строительства, внедрением новых машин и материалов.

Основу фундаментальной нормативно-справочной базы системы ценообразования в Республике Беларусь составляют следующие документы:

1. Сборники ресурсно-сметных норм на строительные работы (РСН). Сборники 1÷47. (прил. 1)

2. Сборники ресурсно-сметных норм на ремонтно-строительные работы. Сборники № 51÷69.

3. Сборники ресурсно-сметных норм на монтаж оборудования. Сборники 1÷69.

4. Сборники ресурсно-сметных норм на реставрационно-восстановительные работы. Сборники 101÷121.

5. Сборники сметных цен на материалы, изделия и конструкции:

часть 1 Строительные материалы, 1992г.;

часть 2 Строительные конструкции и детали, 1992г.;

часть 3 Материалы и изделия для санитарно-технических работ, 1992г.;

часть 4 Местные материалы, изделия и конструкции, 1992г.;

часть 5 Материалы, изделия и конструкция для монтажных и специальных строительных работ, 1992г.

6. Сборники сметных цен на перевозку грузов для строительства в 2-х частях (СНиП 4.04-91). Утверждены Госстроем СССР 1991г.

7. Сборник норм для определения сметной стоимости эксплуатации машин для условий строительства в Республике Беларусь (СНиП 4.03-91). Утверждены МВК при Госстрое Республики Беларусь (протокол от 20.10.1992г. № 2).

8. Сборник сметных цен эксплуатации строительных машин для условий строительства в Республике Беларусь. Утверждены МВК при Госстрое Республики Беларусь (протокол от 20.10.1992г. № 2).

9. Сборники расценок на пусконаладочные работы. Книги 1-10.

10. Прейскурант на строительство:

- наружных сетей водопровода и канализации;

- наружных сетей теплоснабжения;

- наружных сетей и сооружений газоснабжения;

- воздушных линий электропередач напряжением до 35 кВ (ПЭСС-1-91);

- трансформаторных подстанций 6-35/0,4 и 35/1 кВ сельскохозяйственного назначения (ПЭСС-2-91).

11. Укрупнённые расценки на единицу строительной продукции с учетом ее потребительских качеств по сериям КПД.

12. Каталоги-кодификаторы типовых сборных бетонных и железобетонных конструкций и изделий:

Том 1. Сборные бетонные и железобетонные конструкции и изделия для промышленного строительства, 1992г.;

Том 2. Сборные бетонные и железобетонные конструкции и изделия для гражданского строительства, 1992г.;

Том 3. Сборные бетонные и железобетонные конструкции и изделия для зданий в каркасе серии 1.020, 1.30, 90, 90.3 1992г.;

Том 4. Сборные бетонные и железобетонные конструкции и изделия для инженерных сетей и сооружений, 1992г.;

Дополнение № 1. Сборные бетонные и железобетонные конструкции и изделия. 1994г.

13. Каталог-кодификатор типовых столярных изделий для строительства в Республике Беларусь, 1993г.

14. Сборник укрупненных сметных норм и расценок на работы по дезактивации, сносу и захоронению загрязнённых строений и вентоборудования. Утверждены МВК при Госстрое Республики Беларусь (протокол от 13.02.1995г. № 01-797).

15. Сборник ресурсно-сметных норм затрат на строительство временных зданий и сооружений (РДС 8.01.102-02). Утверждены приказом Минстройархитектуры от 28.02.1992г. № 92.

16. Сборник ресурсно-сметных норм дополнительных затрат при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время (РДС 8.01.103-02). Утверждены приказом Минстройархитектуры от 28.02.1992г. № 92.

17. Указания по применению ресурсно-сметных норм (РДС 8.01.104-02). Утверждены приказом Минстройархитектуры от 28.02.1992г. № 92.

18. Сборники индексов изменения стоимости, цен и тарифов в строительстве по регионам и в среднем по республике (издаются ежемесячно).

2.3 Сметно-нормативные базы в строительстве

В последнее двадцатилетие в Республике Беларусь последовательно использовались сметно-нормативные базы, внедренные в 1984, 1993 и 2001 годах (табл. 3.1).

Таблица 3.1

Сметно-нормативные базы в строительстве

Показатель Сметно-нормативная база,

внедренная в

1984 1993 2001

Базисный уровень цен 1984 1991 1991

Сборники расценок ЕРЕР - 84 ЕР-91 РСН-2001, РСН-2002, РСН-2003

Сборники цен ССЦ 1984 ССЦ 1991 ССЦ 1991

Сборники сметных норм СНиП 84 часть IV СНиП 91 часть IV нет

При использовании сметно-нормативной базы, внедренной в 1993 году Методическими указаниями РДС 8.01.101-2000 предусматривалась следующая система совмещения с предыдущей базой: при отсутствии единичных расценок в ценах 1991 года допускается использование единичных расценок в ценах 1984 года с переходом к ценам 1991 года следующим образом:

- к основной заработной плате применяется коэффициент 2,97;

- машины и механизмы (в маш.-час.) - по Сборнику сметных цен эксплуатации строительных машин для условий строительства в Республике Беларусь);

- прочие машины - с коэффициентом 1,92; заработная плата машинистов в составе прочих машин принимается в размере 30% от стоимости прочих машин;

- материалы - по соответствующим сборникам сметных цен на материалы, изделия и конструкции;

- прочие материалы (в руб.) - с коэффициентом 1,69.

При отсутствии единичных расценок в ценах 1984 и 1991 года допускалась разработка индивидуальных единичных расценок, которые в обязательном порядке прикладываются к разработанной сметной документации и утверждаются в ее составе.

При определении сметной стоимости строительных и монтажных работ накладные расходы и плановые накопления начисляются в установленных размерах и порядке, соответствующем дате составления сметной документации.

При использовании сметно-нормативной базы 2001 года Методическими указаниями РДС 8.01.105-03 предусматривается следующая система совмещения сметно-нормативных баз. Сметная стоимость строительных, монтажных и ремонтных работ определяется на основании нормативных документов. При отсутствии расценок в сборниках ресурсно-сметных норм, а также прейскурантов, укрупненных сметных норм на строительство по ресурсно-сметным нормам допускается использование их в ценах 1991 года с применением следующих поправочных коэффициентов:

а) на работы, определяемые по сборникам единичных расценок на строительные конструкции и работы и по сборникам на ремонтно-строительные работы:

- к основной заработной плате - 1,62;

- к эксплуатации машин и механизмов - 1,75.

б) на работы, определяемые по сборникам расценок на монтаж оборудования:

к основной заработной плате - 1,63;

к эксплуатации машин и механизмов - 2,03.

Стоимость выполнения отдельных видов работ, нормы и расценки на которые отсутствуют в сборниках ресурсно-сметных норм и сборниках единичных расценок, определяется на основе индивидуальных расценок, разрабатываемых и утверждаемых в составе проектно-сметной документации.

2.4 Формирование сметной стоимости в строительстве

Формирование сметной стоимости в строительстве происходит в логической последовательности от частного к общему. При этом выделяют следующие основные этапы формирования сметной стоимости:

- расчет прямых затрат на производство СМР;

- расчет сметной себестоимости СМР;

- расчет сметной стоимости СМР;

- определение сметной стоимости строительства объекта.

Порядок формирования сметной стоимости представлен на рис. 3.2.

Сметная стоимость прямых затрат (Спз) состоит из основной заработной платы рабочих (Созп), стоимости материалов, полуфабрикатов, изделий и конструкций (См), стоимости эксплуатации строительных машин и механизмов (Сэ), т.е.

Спз = Созп + См + Сэ

Прямые затраты на единицу работ приведены в сборниках ресурсно-сметных норм.

Прямые затраты каждой работе определяются по формуле:

где Vi - объем i-гo вида работ (i = 1 ...n);

Pi – прямые затраты на выполнение этого же вида работ;

n - число видов работ по объекту.

Сметная себестоимость строительных, монтажных и иных специальных работ (СсСМР) состоит из стоимости прямых затрат (Спз), накладных расходов (Снр), стоимости дополнительных затрат на временные здания и сооружения (Свз) и на зимнее удорожание работ (Сзу), расходов на непредвиденные работы и затраты:

СсСМР = Спз + Нр + Свз + Сзу + С непр

Рис. 3.2 Прядок формирования стоимости строительства

Сметная стоимость строительных, монтажных и иных специальных работ состоит из сметной себестоимости и плановых накоплений (Спн):

ССМР = СсСМР + Спн = Пз + Нр + Пн + Свз + Сзу + С непр

Сметная стоимость строительства (Сстр) формируется на основании стоимости строительных, монтажных и иных специальных работ с учетом прочих затрат, связанных со спецификой выполнения работ на объекте. Эти затраты предусматриваются главой IX сводного сметного расчета (надбавки за подвижной и разъездной характер труда, премирование за ввод, за производственные результаты, перевозка рабочих, командирование рабочих, вахтовый метод организации работ и т.п.).

Сстр = ССМР + Спр

Сметная стоимость работ для заказчика складывается из сметной стоимости непосредственно строительства, сметной стоимости затрат на оборудование, инструмент, инвентарь (Соб) и иных затрат, которые включают в себя:

- затраты, связанные с отводом земельного участка;

- затраты на контроль и надзор в строительстве (авторский надзор, технадзор, Гостстройнадзор);

- расходы на подготовку кадров;

- проектно-изыскательские работы.

Полная стоимость строительства рассчитывается в сводном сметном расчете и учитывает весь комплекс затрат, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию законченного строительством объекта.