

Глава 1

АЗБУКА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ И СМЕТНОГО ДЕЛА

1.1. Основы ценообразования и строительные сметы

Экономику создает рынок, где на все товары, в том числе и на рабочую силу (потенциал) человека, формируются цены. Здесь все продается и все покупается. Нестандартно слоганом рубрики Markets («Рынки») телевизионного канала EuroNews (Новости Европы) является: «Где лучше купить, как больше продать». В условиях конкурентной борьбы и глобализации мировой экономики это происходит постоянно.

Рынок, в том числе процесс формирования цен, регулируется, по словам Адама Смита, «невидимой рукой», под воздействием определенных законов, а также, добавим, субъективных факторов. Почему, например, цены на жилье в России, особенно в Москве и Санкт-Петербурге, а теперь и в Сочи, стали недоступны основной массе людей? Ответ прост: это связано с основным законом рынка — спросом и предложением с учетом российской специфики. По данным СМИ, 45% в цене на жилье — затраты застройщиков на компенсации бюрократических и коррупционных составляющих. Приведем всего один небольшой пример. Цена копии документа в полстраницы на подтверждение адреса объекта недвижимости составляет в монопольном Санкт-Петербургском государственном унитарном предприятии «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» 817 руб. 98 коп. (документ прилагается). Для сравнения добавим, что в строительстве за такую сумму рабочему среднего разряда надо работать 8 часов.

Известно, например, что средняя продолжительность строительства 100-квартирного жилого дома составляет 12 месяцев, а на различного рода согласования уходит вдвое больше времени и немало денег.

Что касается цены на строительную продукцию, то она, как отмечалось выше, определяется сметой. В п. 1 ст. 743 Гражданского кодекса РФ сказано: «Цена работ по договору строительного подряда указывается в смете». Но цена может быть согласована и в договоре подряда или в его приложениях. Тогда, если даже не будет сметы, договор считается заключенным. Цена работ по договору подряда может быть как твердой, так и приблизительной (пп. 4, 6 ст. 709 Гражданского кодекса РФ). Отметим также, что сметная стоимость и рыночная цена — разные величины. Как формируется рыночная цена, мы уже выясняли. Сметная же стоимость — это нормативная цена, определяемая на основе проекта (рабочих чертежей, спецификаций, ведомостей), объемов работ, сметных норм, расценок и других данных. Рыночная цена предназначена для покупателя, а сметная — для

 Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости"				
10	Получатель платежа: Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости" ИНН:7840335245, КПП:784001001, ОГРН:1067847547151 Реквизиты р/с: 40602810237000000064 в ОАО "Банк ВТБ Северо-Запад" БИК: 044030791, к/с:30101810200000000791	ИЗВЕЩЕНИЕ		
10	(фамилия, и.о. плательщика, адрес)			
Вид платежа по счету № 1000003181 от 17.07.07				Сумма
Подтверждение адреса объекта Срок исполнения 10 дней				817-98
По договору со Сбербанком №1000-1/74 от 14' апреля 2006г С условиями приема банком суммы, указанной в платежном документе, ознакомлен и согласен _____ "_____" 200__ г. Подпись плательщика		Кассир		
10	Получатель платежа: Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости" ИНН:7840335245, КПП:784001001, ОГРН:1067847547151 Реквизиты р/с: 40602810237000000064 в ОАО "Банк ВТБ Северо-Запад" БИК: 044030791, к/с:30101810200000000791			
(фамилия, и.о. плательщика, адрес)				
Вид платежа по счету № 1000003181 от 17.07.07		Сумма		
Подтверждение адреса объекта Срок исполнения 10 дней		817-98		
По договору со Сбербанком №1000-1/74 от 14' апреля 2006г С условиями приема банком суммы, указанной в платежном документе, ознакомлен и согласен _____ "_____" 200__ г. Подпись плательщика		КВИТАНЦИЯ		
		Кассир		

подрядчика. Разница достается застройщику (инвестору), прибыль которого зачастую превышает 60% от себестоимости при норме 10–15%. По данным Федеральной службы государственной статистики, средняя цена реализации 1 м² жилья по стране более чем в 2 раза превышает среднюю стоимость строительства (журнал ЦиСН). Это связано, прежде всего, как уже отмечалось, с дисбалансом спроса и предложения.

Такая вот сложилась ситуация на первичном, а затем и на вторичном рынках жилья. В развитых странах в массовом строительстве считается нормальной прибыль 8–12% к себестоимости (при инфляции приблизительно 4%).

Без вмешательства государства в строительные дела, тем более в условиях экономического кризиса, проблему доступного жилья в России не решить, поскольку застройщики при таких ценах и проблемах согласований недостаточно заинтересованы в значительном увеличении предложения.

Строительная продукция должна реализовываться по сметной стоимости, особенно если она составлена наиболее рыночным, ресурсным методом по текущим ценам на ресурсы. Для этого государство должно играть активную роль в строительстве доступного жилья в интересах небогатых людей, включая и средний класс, который все еще не определился и тем более не разбогател. Тогда не будет такого положения, что нормы затрат ресурсов и определяемые на их основе единичные расценки — государственные, а цены на строительную продукцию частные компании (застройщики) устанавливают рыночные. Государство должно решить проблему резкого увеличения предложения на рынке жилья.

Сметное дело в целом вытекает из теоретических основ ценообразования. Для выполнения любых строительных работ требуются, как отмечалось выше, материальные и трудовые ресурсы (включая накладные расходы), затраты которых образуют себестоимость (издержки производства) строительной продукции. Стоимость материальных ресурсов (стройматериалы, топливо, электроэнергия, амортизация и др.) — это стоимость прошлого труда, овеществленная в материальных ресурсах.

В процессе производства (выполнения работ) рабочая сила, живой труд, создает новую стоимость, состоящую из заработной платы работников и прибавочной стоимости (прибыли предпринимателя-работодателя). Новая стоимость, добавленная к стоимости материальных ресурсов, и образует цену продукции. Отсюда вытекают налог на добавленную стоимость (НДС), по ставке которого предприниматель обязан «поделиться» с государством (обществом) частью созданной трудом работников предприятия стоимости.

НДС — не единственный налог на созданную живым трудом стоимость. Есть еще единый социальный налог (ЕСН) и подоходный налог на заработную плату.

Следует сказать и о внутреннем валовом продукте (ВВП) — одном из основных показателей экономики страны (государства). Объем ВВП — это суммарная (валовая) стоимость всей продукции (работ, услуг), созданной за определенный период. Рост ВВП означает увеличение объема выпуска продукции, выполнения работ и оказания услуг.

Ценообразование на любую продукцию имеет общие для всех отраслей принципы и единый методический подход. В строительстве оно проходит определенные этапы. Прежде всего надо знать объект ценообразования, то есть что надо оценить, какой объект или комплекс работ. Далее следует выяснить и изучить спрос и предложение на объект ценообразования. После этого полезно вспомнить, что в строительстве чаще используют три метода ценообразования: по издержкам производства, спросу покупателей и на основе цен конкурентов. В крупных компаниях создаются даже специальные отделы учета издержек производства. Поэтому их анализ, с учетом реализации, должен стать третьим этапом ценообразования. Следующий этап — анализ цен конкурентов. В экономике всегда все надо сравнивать. Не зря говорят: все познается в сравнении. Предпоследний этап — это выбор метода разработки смет. Используются несколько методов, основными из которых в настоящее время являются ресурсный и базисно-индексный. По согласованию с заказчиком надо определиться с методом составления смет, отразить это в договоре подряда и приступить к последнему этапу ценообразования: разработке смет и установлению договорной цены.

Следует добавить, что в современном строительстве основными методами ценообразования являются спрос покупателей и цены конкурентов. Издержки производства отошли на второй план, поскольку их стоимость растет лишь в пределах инфляции. Современным застройщикам этого мало. Спрос высокий, поскольку покупатели, диктующие спрос, знают, что недвижимость является надежным способом сохранения и приумножения средств (доходов). Ведь это здорово, когда бумажные деньги превращаются в квартиру, которую при ненадобности можно еще и выгодно сдавать или перепродать. В крупных городах накопилось много пустую-

щих квартир. 10–15 % всех продаваемых квартир принадлежат тем, кто вкладывал средства в инвестиционных целях. Столько же жилья в новостройках являются инвестиционными квартирами. Отсюда вытекает необходимость ужесточения налога на недвижимость.

Цены растут не только на жилье. Происходит постоянный рост цен и тарифов на коммунальные услуги, топливо, транспортные перевозки, телефон, Интернет, электроэнергию, хлеб, молоко и т. д. В связи с этим, а не в результате роста производительности труда, как должно быть, вынужденно повышают зарплату и пенсии. Главными причинами роста цен являются погоня за прибылью, посреднические и спекулятивные операции. По данным «Бюллетеня недвижимости» в Санкт-Петербурге с января по сентябрь 2008 г. рост стоимости 1 м² жилья составил в среднем 40 %. Экономический кризис не сделал жилье доступным.

Строительная продукция отличается определенной спецификой и имеет индивидуальный характер. Этим обусловлены некоторые особенности ценообразования в строительстве, основными из которых являются следующие:

- ❑ в формировании цены на строительную продукцию одновременно участвуют заказчик, проектировщик и в отдельных случаях подрядчик;
- ❑ стоимость строительной продукции в значительной мере зависит от места строительства, региональных и природно-климатических условий;
- ❑ необходимо учитывать особенности учета сметной прибыли и формирования стоимости эксплуатации машин и механизмов;
- ❑ стоимость строительной продукции и работ определяется **сметой** на основе проекта (рабочей документации), сметных норм, цен на ресурсы, расценок и других данных.

В сметном деле используют два понятия: «**смета**» и «**сметный расчет**». Смета является более точной ценой и составляется на основе объемов работ по рабочей документации (РД) или рабочим чертежам (РЧ). Сметные же расчеты составляются на предпроектной или проектной стадии, когда рабочая документация еще не разработана и объемы работ окончательно не определены и подлежат уточнению на основе РД или в ходе строительства.

Цена на строительную продукцию определяется инвестором (заказчиком) и подрядчиком в процессе заключения и исполнения договора подряда на строительство. Заказчик-инвестор для переговоров с подрядчиком или подготовки к подрядным торгам предварительно разрабатывает (самостоятельно или с помощью проектировщика) инвесторскую смету (расчеты по определению стартовой цены). В свою очередь, подрядная организация для обоснования предложения по договорной цене составляет сметные расчеты (калькуляции издержек производства) подрядчика.

В процессе переговоров (торгов) рождается договорная цена, которая гарантирует подрядчику возврат издержек производства и получение прибыли в размере обусловленной нормы, а инвестору (заказчику) — определение значительной части объема инвестиций на строительство объекта. При этом договорная цена может определяться как на основе сметной стоимости, так и по соглашению сторон с использованием соответствующих укрупненных норм и расценок.

Сметно-нормативная база и метод формирования цены определяются инвестором и подрядчиком в процессе переговоров и фиксируются в договоре подряда (прил. 20). Чтобы прийти к соглашению о цене, стороны должны руководствоваться единым подходом к определению стоимости строительства. Поэтому договорная цена формируется, как правило, на основании согласованных и утвержденных методических документов в строительстве (МДС) в виде методик, специальных указаний (рекомендаций) и нормативной документации.

Регулирование вопросов ценообразования в субъектах Российской Федерации осуществляют более 80 Региональных центров по ценообразованию в строительстве (РЦЦС) и Комитеты экономического развития при администрациях регионов. В 2006 г. в Санкт-Петербурге в составе Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли создано Санкт-Петербургское государственное учреждение «Центр мониторинга и экспертизы цен». Теперь при составлении смет, в зависимости от источника финансирования строительства, следует ориентироваться на условия ценообразования этих структур.

Основными источниками информации «Центра мониторинга и экспертизы цен» являются ежемесячный журнал «Вестник ценообразования в Санкт-Петербурге» и «Сборник средних сметных цен на основные материалы, изделия и конструкции, применяемые в строительстве. Санкт-Петербург (СССЦ)».

В журнале «Вестник ценообразования в Санкт-Петербурге» публикуется информация по многим направлениям ценообразования в строительстве, приводятся индексы пересчета сметной стоимости строительства объектов городского хозяйства, постановления Правительства РФ, распоряжения и письма Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли, научные статьи и другие материалы.

В сборнике СССР ежемесячно на более чем 600 страницах приводятся по аналогии с СССР РЦЦС СПб. средние сметные цены на основные строительные ресурсы.

Установки «Центра мониторинга и экспертизы цен» действуют при формировании сметной стоимости строительства, осуществляемого за счет средств бюджета Санкт-Петербурга.

Разнообразие видов строительства, работ и затрат вызывает необходимость составления смет по соответствующим формам (образцам). В основном методическом документе по сметному делу в строительстве — МДС 81-35.2004 (Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации) — утверждены единые образцы сметной документации (прил. 22). Каждый образец имеет свой индивидуальный номер. Первым номером идет сводный сметный расчет стоимости строительства (капитального ремонта). Сметная документация составляется в определенной (технологической) последовательности, по принципу «от частного к целому» (от простого к сложному): от расчета сметной стоимости отдельных видов работ до определения стоимости строительства в целом. Если же мы посмотрим сметную документацию в составе проекта, то увидим обратную последовательность: после краткой пояснительной записки показаны сводный сметный расчет, при необходимости сводка затрат, объектный сметный расчет, локальные сметные расчеты и т. д. В этом есть определенная логика: в сводном сметном расчете мы сразу видим полную стоимость строительства, а далее детализируются его составляющие.

Локальные сметы являются первичными сметными документами. Они составляются для определения стоимости отдельных видов работ и затрат в составе рабочего проекта или рабочей документации. При двухстадийном проектировании на стадии «Проект» разрабатываются локальные сметные расчеты, которые отличаются от локальных смет меньшей детализацией расчетов и использованием укрупненных показателей или данных объектов-аналогов. В любом случае исходными данными являются:

- параметры объекта ценообразования и соответствующие объемы работ;
- действующие нормативы, показатели стоимости, свободные (рыночные) цены, тарифы и расценки.

Локальные сметные расчеты (сметы) составляются по образцам № 4 и № 5 *a* из граф 11 и 7 соответственно (прил. 22) и включают в основном прямые затраты, накладные расходы и сметную прибыль. Они разрабатываются на разные виды работ, объединенных в следующие группы:

- по зданиям и сооружениям — строительные работы, ремонтно-строительные и ремонтно-реставрационные, внутренние санитарно-технические работы, внутреннее электроосвещение, электросиловые установки, монтаж и приобретение технологического и других видов оборудования, контрольно-измерительных приборов и автоматики, слаботочных устройств (связь, сигнализация и т. п.), приобретение специальных приспособлений, мебели, инвентаря и другие работы;
- по общеплощадочным работам — вертикальная планировка, устройство инженерных сетей, путей и дорог, благоустройство территории, малые архитектурные формы и др.

Слово «смета» всегда относилось к строительной продукции. Со временем оно стало применяться при оценке любых проектов, работ и затрат. Даже отдельный рабочий (звеньевой, бригадир), оценивая стоимость предстоящих работ методом подгонки под необходимую зарплату, исходя из своей дневной выработки, называет эти элементарные расчеты сметой из перечня работ, их объемов и самостоятельных расценок. Все это стало возможным в условиях неразвитой рыночной экономики и внебюджетного финансирования, когда простые, подчас неграмотные и необоснованные расчеты (калькуляции) выдаются за сметы.

Разработчики смет должны знать строительное дело, быть грамотными специалистами, желательно иметь базовое строительное или экономическое образование.

В заключение данного параграфа, забегаая несколько вперед, приведем небольшой пример локальной сметы (лучше один раз увидеть...), составленной по одной работе наиболее рыночным ресурсным методом (табл. 1.1).

В данной простой смете начинающему читателю не все может быть понятно. Поясним некоторые моменты. Остальные вопросы будут проясняться в процессе дальнейшего освоения материала книги.

Нормативы расхода материальных и трудовых ресурсов на 1 м³ кирпичной кладки взяты из сборника № 8 «Конструкции из кирпича и блоков» Государственных элементных сметных нормативов на строительные работы. Надо сказать, что эти нормативы в редакциях 2008 и 2009 гг. не изменились. Значения графы 5 определены как результат умножения норм расхода ресурсов на объем кирпичной кладки.

Таблица 1.1. Локальная ресурсная смета

Образец 5а

СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛОГО ЗДАНИЯ

Локальная ресурсная смета № _____
на кирпичную кладку стен
Основание: чертежи, спецификации №№ _____
Сметная стоимость 1713,12 тыс. руб.
Средства на оплату труда 160,12 тыс. руб.
Составлена в текущих ценах по состоянию на апрель 2009 г. руб.

№ п/п	Шифр, номера нормативов и коды ресурсов	Наименование работ и затрат, характеристика оборудования и его масса, расход ресурсов на единицу измерения	Единица измерения	Количество единиц по проектным данным	Сметная стоимость, руб.	
					на единицу	общая
1	2	3	4	5	6	7
	ГЭСН-2001 08-02-010-5, ССЦ-04/2009	Кладка стен наружных толщиной 640 мм при высоте этажа до 4 м из керамического кирпича с облицовкой лицевым кирпичом	м ³	250		
		Трудовые ресурсы				
	1	Затраты труда рабочих-строителей, 6,03	чел.-ч	1507,50	98,50	148 489
	1.1	Средний разряд работы		3,2		
	2	Затраты труда машинистов, 0,32	чел.-ч	80,00	145,42	11 634
		Итого ФОТ				160 123
	3	Машины и механизмы				
	020129	Краны башенные при работе на других видах строительства (кроме монтажа технологическо- го оборудования) 8 т; 0,32	маш.-ч	80,00	639,34	51 147

1	2	3	4	5	6	7
4		Материалы				
404-0127-500		Кирпич керамический строительный пустотелый М150; 0,289	1000 шт.	72,25	8527,55	616 115
404-0127-504		Кирпич керамический лицевой пустотелый красный М150; 0,106	1000 шт.	26,50	14 083,83	373 221
402-0013		Раствор цементно-известковый М50; 0,25	м ³	62,50	3341,86	208 866
102-0025		Пиломатериалы хвойных пород. Бруски обрезные длиной 4–6,5 м, шириной 75–150 мм, толщиной 40–75 мм, III сорта, 0,0005	м ³	0,125	5255,90	657
411-0002		Вода водопроводная, 0,35	м ³	87,50	33,06	2893
		Итого материалов				1 201 752
		Итого прямые затраты				1 401 388
МДС 81-33.2004, Росстрой: Письмо от 31.01.2005 № ЮТ-260/06		Накладные расходы, 122 от ФОТ 160 123 × 1,22 × 0,94	%			183 629
		Итого себестоимость				1 585 017
Письмо Росстроя от 18.11.2004 № АП-5536/06, прил. 1, п. 8		Сметная прибыль, 80 от ФОТ 160 123 × 0,80	%			128 098
		Всего по смете				1 713 115

Составил [должность, подпись (инициалы, фамилия)]
Проверил [должность, подпись (инициалы, фамилия)]

Цены на единицы измерения ресурсов (графа 6) приняты по Сборнику средних сметных цен на основные строительные ресурсы в Российской Федерации за июнь 2007 г. (ССЦ-06/2007 РЦЦС СПб.).

Суммы накладных расходов и сметной прибыли определены по нормам в процентах от фонда оплаты труда (ФОТ) рабочих. Об этом будет более подробно сказано в параграфе 2.4. Коэффициент 0,94 к норме накладных расходов учитывает снижение ставки единого социального налога в 2005 г.

При подведении итогов прямых затрат и в целом по смете (графа 7) зарплата машинистов (п. 2) не учтена, поскольку она входит в состав стоимости эксплуатации машин и механизмов (п. 3).

Локальная ресурсная смета, как правило, разрабатывается на основе предварительно составленной локальной ресурсной ведомости (образец № 5), которая будет показана в дальнейшем изложении в параграфе 3.1.

В заключение данного параграфа необходимо еще раз отметить, что смета должна определять реальную стоимость строительной продукции.

1.2. Методическая и сметно-нормативная база ценообразования в строительстве

В условиях развития рыночных отношений и по мере совершенствования сметного дела в строительстве Госстрой РФ постановлением от 08.04.2002 г. № 16 «О мерах по завершению перехода на новую сметно-нормативную базу ценообразования в строительстве» с 01.09.2003 г. отменил сметно-нормативные базы 1984 и 1991 гг. и обязал перейти на более современный аналог 2001 г. (по стоимостным показателям в ценах на 01.01.2000 г.).

Современная система ценообразования включает следующие основные методические документы в строительстве (МДС):

1. **Методика** определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации (МДС 81-35.2004).
2. **Методические указания** по определению величины накладных расходов в строительстве (МДС 81-33.2004) и МДС 81-34.2004 — для районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностям.
3. **Методические указания** по определению величины сметной прибыли в строительстве (МДС 81-25.2001) и письмо Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Росстрой) от 18.11.2004 г. № АП-5536/06 «О порядке применения нормативов сметной прибыли в строительстве» (прил. 10).
4. **Методические рекомендации** по определению размера средств на оплату труда в договорных ценах и сметах на строительство и оплату труда работников строительного-монтажных и ремонтно-строительных организаций (МДС 83-1.99).
5. **Методические указания** по разработке сметных норм и расценок на эксплуатацию строительных машин и автотранспортных средств (МДС 81-3.99).

6. **Методические указания** по разработке сборников (каталогов) сметных цен на материалы, изделия, конструкции и сборников сметных цен на перевозку грузов для строительства и капитального ремонта зданий и сооружений (МДС 81-2.99).
7. **Методические указания** по разработке государственных элементных сметных норм на монтаж оборудования (МДС 81-26.01).
8. **Указания** по применению Федеральных единичных расценок на строительные и специальные строительные работы (ФЕР-2001), МДС 81-36.2004.
9. **Указания** по применению Федеральных единичных расценок на монтаж оборудования (ФЕРм-2001), МДС 81-38.2004.

Перечень остальных методических документов, используемых в сметном деле, приведен в списке библиографии (нормативные документы).

В настоящее время в соответствии с Приказом Минрегион России от 11 апреля 2008 г. № 44 [36] сметные нормы, расценки и цены, а также методические документы, регламентирующие порядок их разработки и применения именуются «сметные нормативы» и в зависимости от назначения принадлежности и порядка утверждения подразделяются следующим образом:

1. Государственные.
2. Территориальные.
3. Отраслевые.
4. Индивидуальные.

Сметные нормативы подразделяются на **элементные** и **укрупненные**. Под **элементным сметным нормативом** (ресурсы на единицу измерения работ в натуральных измерителях) понимают: затраты труда рабочих в человеко-часах, время работы строительных машин в машино-часах и материальные ресурсы в метрах кубических, метрах квадратных, штуках и т. д.

Укрупненные нормативы в процентах объединяются в отдельные сборники: нормативы накладных расходов и сметной прибыли и др., показатели на укрупненные измерители (укрупненные показатели стоимости строительства, прейскурантные цены на строительство зданий и сооружений, укрупненные расценки на конструкции и виды работ и др.).

Все нормативы приводятся в соответствующих официальных сборниках для использования в сметном деле.

Основным источником расхода ресурсов в настоящее время являются сборники Государственных элементных сметных нормативов (ГЭСН-2001).

Главной **функцией сметных нормативов** является установление нормативного количества материальных и трудовых ресурсов, необходимых для выполнения единицы измерения соответствующего вида работ, как основы для последующего перехода к стоимостным показателям (расценкам). Суммарный результат умножения элементов сметной нормы на соответствующие цены ресурсов дает **единичную расценку** — стоимость **прямых затрат** на измеритель работы. Единичные расценки приводятся в сборниках Федеральных (ФЕР-2001) и Территориальных (ТЕР-2001) единичных расценок.