

ТЕМА 6: Нормативная база ценообразования в строительстве

Вопросы лекции:

*1. Особенности ценообразования в
строительстве*

*2. Сметно-нормативная база
ценообразования в строительстве*

1. Особенности ценообразования в строительстве

Действующая система ценообразования в капитальном строительстве основана на концепции рыночного ценообразования, предусматривающей установление рыночных цен на строительную продукцию. **Рыночная цена строительной продукции представляет собой среднюю стоимость строительства (реконструкции, ремонта) зданий и сооружений в конкретный период строительства на определенном рынке.**

Формула ценообразования имеет

следующее выражение: $W = c + v + m$,

где **W** - цена продукции (работ, услуг);

c - стоимость материальных ресурсов

(материалы, электроэнергия, топливо, амортизация и др.);

v - размер средств на оплату труда работников, участвующих в изготовлении продукции (работ, услуг);

m – прибыль.

Факторы, влияющие на стоимость строительной продукции

Специфические особенности строительной продукции	Факторы, влияющие на стоимость строительной продукции
Специфический характер готовой продукции	
Индивидуальность	Сложность определения стоимости, преобладание усредненных норм и расценок в системе ценообразования
Разнообразие видов	Особенности при формировании стоимости каждого вида продукции
Территориальная закреплённость объекта	Зависимость стоимости от условий района строительства
Крупногабаритность единицы продукции	Необходимость создания дополнительного вида продукции — сметной документации
Неотъемлемость технологического, энергетического и иного оборудования от объекта строительства	Включение в стоимость строительной продукции стоимости оборудования, которое не является строительной продукцией

**Специфические особенности
строительной продукции**

**Факторы, влияющие на стоимость
строительной продукции**

Специфический характер технологии и организации производства

Длительность производственного цикла

Необходимость дополнительного учета фактора времени (инфляции) при формировании стоимости и строительных рисков

Многовариантность и индивидуальность технологии

Различие стоимости в зависимости от принятой технологии и индивидуальных особенностей производства работ

Высокий уровень материалоемкости

Высокая степень зависимости стоимости от цен на материальные ресурсы строительства

Разнообразие и неповторимость природно-климатических факторов

Зависимость стоимости от особенностей района строительства

Мобильность рабочих и средств производства

Учет затрат на перевозку работников и перебазировку строительных машин и техники

Многообразие производственных связей

Риск нарушения сроков строительства по вине участников процесса строительства

Принципы ценообразования в строительстве

- Цена на строительную продукцию обеспечивает подрядчику возврат затрат в полном объеме и прибыль в объеме нормы, а инвестору определяет объемы капитальных вложений на строительство объекта.
- Цены на строительную продукцию формируются с учетом состояния экономической конъюнктуры региона в периоды предпроектного обоснования, проектирования и строительства объекта, т. е. на уровне текущих сметных цен на ресурсы и тарифы.
- Метод и нормативно-информационная база формирования цен на строительную продукцию определяются инвестором и подрядчиком и фиксируются в контракте (договоре).
- Цены в строительстве, осуществляемом с привлечением бюджетных средств, формируются на основании правил, установленных системой ценообразования и сметного нормирования.

Системой государственного регулирования цен на строительную продукцию обеспечиваются три уровня регулирования.

Первый уровень — уровень Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ



Министерство строительства
и жилищно-коммунального
хозяйства
Российской Федерации

www.minstroyrf.ru

Минстрой России самостоятельно осуществляет полномочия и принимает нормативно-правовые акты в сфере разработки сметных нормативов, утверждения укрупненных сметных нормативов для объектов капитального строительства непромышленного назначения и инженерной инфраструктуры, определения методики расчета прогнозных индексов изменения стоимости строительства и т.д.

Второй уровень — региональных центров по ценообразованию в строительстве.

Региональные центры ценообразования в строительстве разрабатывают региональные базисные расценки; формируют региональные оптовые цены на строительные материалы и строительные конструкции, работу машин и механизмов в текущем уровне цен: индексы изменения оптовых цен на строительные материалы и другие ресурсы, цеп на строительную продукцию по видам строительства и пр.

ГАУ РК «Региональный центр ценообразования в строительстве и промышленности строительных материалов» <http://gaurccs.ru/>

Третий уровень регулирования — подрядные торги и аукционы.

Подрядные торги представляют собой основной экономический метод оптимизации договорной цены на строительную продукцию путем соревновательного представления заявок подрядчиков с точки зрения их соответствия критериям, определяемым сметной документацией инвестора.



Таким образом, в условиях рыночных отношений государство напрямую не вмешивается в производственно-хозяйственную и финансовую деятельность субъектов строительного рынка и в процесс формирования цен на строительную продукцию, однако косвенно, с помощью системы регулирования, регламентирует правила формирования цен.

2. Сметно-нормативная база ценообразования в строительстве

Сметно-нормативная база - это совокупность правовых, методических, нормативных документов, устанавливающих порядок определения стоимости строительства.

Методическая и сметно-нормативная база определения стоимости строительной продукции



МДС 81-35.2004

МДС 81-33.2004

МДС 83-1.99

МДС 83-3.99

Методические рекомендации по составлению сметных расчетов на СМР ресурсным методом

методом

Система ценообразования и сметного нормирования

Сметные нормативы: сборники сметных норм, цен и расценок

ГФСН	ПОСН	ТСН, ТЕР и др.
ГЭСН	ФСН	
ФЕР		

Элементные сметные нормы – на единицу измерения ресурсов и работ

Укрупненные нормы (%) и укрупненные показатели

Методы определения стоимости строительства

Информ. – аналитические журналы, Сборники сметных цен (ССЦ), каталоги, прейскуранты

МДС – методические документы в строительстве

Основным методическим документом является **Методика определения стоимости строительной продукции на территории РФ (МДС 81-35.2004)**, введенная в действие с 9 марта 2004 г.

В МДС 81-35.2004 даны общие сведения о системе ценообразования и сметного нормирования в строительстве, положения по определению стоимости строительства, порядок составления сметной документации и определения стоимости строительства в составе предпроектных проработок.

МДС 81-33.2004 - Методические указания по определению величины накладных расходов в строительстве приняты 12 января 2004 года.

МДС 81-25.2001 - Методические указания по определению величины сметной прибыли в строительстве, введены с 01.03.2001г.

МДС 83-1.99 - Методические рекомендации по определению размера средств на оплату труда в договорных ценах и сметах на строительство и оплате труда работников строительного-монтажных и ремонтно-строительных организаций.

В приложениях к МДС 83-1.99 дается перечень работ с тяжелыми и вредными, особо тяжелыми и особо вредными условиями труда, районные коэффициенты к заработной плате работников по регионам РФ.

МДС 81-3.99 - Методические рекомендации по определению сметных норм и расценок на эксплуатацию строительных машин и автотранспортных средств, освещают вопросы разработки сметных норм и расценок в расчете на 1 маш.-ч эксплуатации строительных машин (с примерами), даны рекомендуемые показатели годового режима работы строительных машин и автотранспортных средств в маш.-ч и поправочные коэффициенты по температурным зонам.

Сметные нормативы - это

обобщенное название комплекса сметных норм, расценок, цен, объединяемых в отдельные сборники.

Сметные нормы – совокупность ресурсов (затрат труда рабочих, времени работы строительных машин, потребности в материальных ресурсах) установленная на принятый измеритель строительных, монтажных и других работ в нормальных условиях.

Система сметных нормативов

Сметные нормативы федерального уровня

Государственные
элементные сметные
нормы на
строительные,
монтажные и
пусконаладочные
работы (ГЭСН-2001)

Стоимость
строительных ресурсов
(машины, материалы,
оплата труда) в
текущем уровне цен

Федеральные сборники
стоимости строительных
ресурсов в базисном уровне
цен (ФССЦ-2001)

Федеральные единичные
расценки на строительные,
монтажные и
пусконаладочные работы
в базисном уровне цен
(ФЕР-2001)

Сборники индексов пересчета в текущий уровень
цен

Сметные нормативы территориального уровня

Территориальные
(отраслевые) сборники
стоимости строительных
ресурсов в базисном
уровне цен

Территориальные
единичные расценки на
строительные, монтажные
и пусконаладочные
работы в базисном уровне
цен (ТЕР-2001)

Стоимость объекта в текущем уровне цен

Состав сметных нормативов

По уровню применения

- федеральные;
- отраслевые;
- территориальные (региональные);
- фирменные

По времени опубликования

- цена на 01.01.69;
- цены на 01.01.84;
- цены на 01.01.91;
- цены на 01.01.01;
- ССЦ-2005 и др.

По содержанию

- сметные нормы;
- сметные расценки;
- сметные цены;
- сметные нормы и расценки;
- показатели стоимости

По степени укрупнения

- элементные нормы и расценки;
- укрупненные нормы и расценки;
- укрупненные показатели стоимости и прејскуранты

По степени укрупнения все сметные нормативы делятся на две группы:

- **элементные сметные нормы «ЭСН» и единичные расценки «ЕР»;**
- **укрупнённые сметные нормы и показатели «УСН» и «УСП».**

По структуре и степени укрупнения:

- **шифр 1** - элементные сметные нормы и цены базисного уровня на виды ресурсов;
- **шифр 2** - элементные сметные нормы и расценки на строительные работы;
- **шифр 3** - ресурсные сметные нормы на монтажные и специальные строительные работы;
- **шифр 4** - элементные сметные нормы и расценки на ремонтно-строительные работы.
- **шифр 5** - сметные нормативы, выраженные в процентах;
- **шифр 6** - укрупненные показатели базисной стоимости (УПБС);

- **шифр 7** - укрупненные показатели по видам работ (сборники ПВР и сборник УПБС ВР);
- **шифр 8** - укрупненные ресурсные нормативы (УРН) и укрупненные показатели ресурсов (УПР) по отдельным видам строительства;
- **шифр 9** - укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС), укрупненные сметные нормы (УСН) на здания, сооружения, конструкции и виды работ, прейскуранты на строительство зданий и сооружений (ПРЗС), укрупненные расценки (УР).

К укрупненным сметным нормативам УСН относятся:

1. Сметные нормативы, выраженные в процентах (шифр 5), в том числе:

- нормативы накладных расходов;
- нормативы сметной прибыли;
- сметные нормы дополнительных затрат при производстве работ в зимнее время;
- сметные нормы на строительство временных зданий и сооружений;
- нормы резерва средств на непредвиденные работы и затраты;
- укрупнённые сметные нормативы на содержание дирекции, включая технический и авторский надзор.

2. Укрупненные сметные нормативы и показатели (шифры 6, 7, 8, 9), в том числе:

- укрупненные показатели базисной стоимости строительства зданий и сооружений (УПБС на строительство зданий и сооружений);
- укрупненные показатели базисной стоимости на виды работ (УПБС ВР);
- сборники показателей стоимости на виды работ (ПВР);
- укрупнённые ресурсные нормативы (УРН);
- укрупнённые показатели ресурсов (УПР) по отдельным видам строительства.

К государственным федеральным сметным нормативам (ГФСН-81) относятся сметные нормативы, вводимые в действие Госстроем России, для определения стоимости строительства, осуществляемого в различных отраслях народного хозяйства Российской Федерации.

К этим нормативам относятся, введенные в действие Госстроем России до 01.01.95, сборники ресурсных сметных нормативов (РСН), Государственные элементные сметные нормы на строительные работы (**ГЭСН-2001**), Государственные элементные сметные нормы на ремонтно-строительные работы (**ГЭСНр-2001**), Государственные элементные сметные нормы на монтажные работы (**ГЭСНм-2001**), Государственные элементные сметные нормы на пусконаладочные работы (**ГЭСНп-2001**), Федеральные сборники единичных расценок на общестроительные работы (**ФЕР-2001**).

Государственные элементные сметные нормы на строительные работы (ГЭСН-2001) и ГЭСН на ремонтно-строительные работы (ГЭСНр-2001) предназначены для определения потребности в ресурсах (затраты труда рабочих, строительные машины, материалы) при выполнении строительных и ремонтных работ в промышленном и гражданском строительстве и составлению сметных расчетов (смет) ресурсным методом. Они отражают среднеотраслевые затраты на эксплуатацию строительных машин и механизмов, технологию и организацию по видам строительных и ремонтных работ и являются исходными нормативами для разработки единичных расценок, индивидуальных и укрупненных норм (расценок).

К производственно-отраслевым сметным нормативам (ПОСН-81) относятся сметные нормативы, вводимые в действие министерствами и другими органами федерального управления для производственного строительства, осуществляемого в пределах соответствующей отрасли и, как правило, в отдельных районах (угольных бассейнах, объединениях, отдельных стройках и т.п.), для которых они разработаны.

К фирменным сметным нормативам (ФСН-81) или собственной нормативной базе пользователя относятся индивидуальные сметные нормативы, учитывающие реальные условия деятельности конкретной фирмы – исполнителя работ. Эта нормативная база, как правило, основывается на нормативах государственного федерального, производственно-отраслевого, территориального уровня или банка данных о стоимости ранее построенных или запроектированных аналогичных объектов конкретной фирмой.