

И ОПЯТЬ О РЕФОРМЕ! ОТ «ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ» К «СМЕТНОМУ ЦЕНООБРАЗОВАНИЮ»

Наверное, стало привычным, что практически во всех своих публикациях мы одновременно критикуем действующую систему строительного ценообразования и хвалим грамотное законодательное регулирование градостроительной деятельности, часто упрекаем участников инвестиционно-строительного процесса в неграмотности, некомпетентности, незаинтересованности в конечном результате и вместе с тем отстаиваем их интересы, оправдываемся перед высшей властью за дороговизну строительной продукции, т.е. ругаем сами и ищем причины того, за что ругают нас. В то же время, руководствуясь принципом, что критика должна быть конструктивной, никогда не забываем о цели своей работы – определить, в чем суть наших общих проблем, и предложить, как их нужно решать.

Краткое резюме наших последних публикаций и выступлений:

- положительно – правовая основа определения сметной стоимости строительства сформирована, составляющие ее кодексы, законы, постановления и другие нормативные правовые акты в большинстве своем являются грамотно подготовленными и проработанными документами;

- негативно – законодательное регулирование разрозненно, методическое обеспечение системы ценообразования, представляющее собой адаптированные к современным рыночным условиям «советские» методики, сегодня безнадежно устарели и утратили актуальность, отсутствует терминологическая и классификационная определенность в отрасли;

- вывод: систему ценообразования необходимо реформировать!

Последнее высказывание стало девизом всех недавних наших выступлений и заголовком последней вышедшей в свет статьи.

Не умаляя достоинств методических докумен-

тов (МДС, СНиПов, сводов правил, положений и т.п.), которые были написаны в последние 20 лет, нельзя не признать того факта, что мы прочно и бесповоротно вошли в иную систему экономических отношений – рыночную. И это очевидное обстоятельство практически свело на нет актуальность действующих методик, их адекватность современным условиям, отношениям, требованиям к участникам инвестиционно-строительного процесса, предъявляемым законом и рынком.

Необходимость реформирования системы ценообразования признается всеми, Министерством регионального развития Российской Федерации в первую очередь.

Идеология реформы возникла с выходом приказа Минрегиона России от 11.04.2008 № 44, утверждающего Порядок разработки и утверждения нормативов в области сметного нормирования и ценообразования в сфере градострои-

О. Дидковская,
руководитель
филиала ФГУ «ФЦЦС»
по Самарской
области,
О. Мамаева,
доцент кафедры
ЦЭН СГАСУ

тельной деятельности. Этот документ, на наш взгляд, положил начало первому и основополагающему этапу реформирования ценообразования – приведению в систему всей сметно-нормативной базы и созданию единой, грамотной, логичной, проверяемой структуры сметных нормативов. Данный этап сегодня находится в завершающей стадии – есть порядок разработки нормативов, утверждена их классификация, создан и ведется федеральный реестр сметных нормативов, а главное, все поняли и приняли эти неоспоримые «правила игры».

А вот второй этап, который мы сейчас «болезненно» проходим, заключается в реформировании порядка применения сформированной, отредактированной и упорядоченной сметно-нормативной базы для определения сметной стоимости объектов капитального строительства.

Действующие методические документы, помимо потери своей актуальности, не отражают (и, к сожалению, последние годы не отражали!) целостного алгоритма формирования стоимости строительной продукции. В каждом из них освещен, как правило, «узкий» вопрос: сметные цены на материалы и их перевозку – в МДС 81-2.99, сметные нормы и расценки на эксплуатацию строительных машин и автотранспортных средств – в МДС 81-3.99, оплата труда – в МДС 83-1.99 и т.д. Полу-

чается, чтобы составить смету, нужно обложиться огромным количеством нормативно-методических документов. Только и это, к сожалению, проблемы не решит, поскольку большинство методик по своей сути посвящены разработке сметных норм, расценок и цен. Таким образом, достаточно обширный перечень введенных в федеральный реестр сметных нормативов методических документов нужен в основном специалистам, которые занимаются разработкой сметных норм. Это указания для них (в ряде названий действующих МДС так и звучит) о том, как разрабатывать нормы. А пользователю (заказчику, подрядчику, сметчику и др.) нужна настольная книга о том, как ему работать – как применять нормативы, составлять сметы, определять стоимость.

Процесс реформирования ценообразования в этой связи надо начинать с принципиальной («революционной»!) переработки основного документа системы методического регулирования – МДС 81-35.2004. Абсолютное большинство уважаемых коллег, специалистов строительного комплекса, кто непосредственно работает со сметами, с данной позицией согласились. Причем не просто согласились, а активно поддержали – в режиме on-line комментировали наши рабочие версии новой редакции МДС 81-35.2004, представляли собственные предложения. В результате свет

в конце тоннеля появился! «Революционную» методику обсуждали на совещании рабочей группы в Самаре (23–24 мая) и Всероссийском совещании региональных органов по ценообразованию в строительстве в Сочи (19–21 июня).

Хотелось бы вынести и на суд заинтересованных читателей «основные вехи революции» в системе ценообразования, которую мы призываем коллег «совершить». Результаты реформирования необходимо в первую очередь отразить в документе, который должен быть подготовлен и принят в ходе прошедших совещаний, где докладывался и обсуждался его проект и новое название в том числе. Предложение изменить название на «МДС 35» получило поддержку. В качестве рабочего варианта рассматривается «Порядок подготовки сметной документации на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на территории Российской Федерации».

Обсудить предлагаем здесь те принципиальные предложения, которые в ходе наших встреч вызвали самые горячие и бурные дискуссии, а в ряде случаев и резкое сопротивление.

1. Сметное ценообразование

«Сметная стоимость», «сметная норма», «система ценообразования в строительстве», «сметное нормирование» – эти понятия

хорошо знакомы и привычны слуху специалиста по ценообразованию любого уровня. Даже к фразе «ценообразование в сфере градостроительной деятельности» мы уже успели привыкнуть.

Словосочетание «сметное ценообразование» по своему смысловому содержанию тоже вряд ли вызовет вопросы у специалистов, но в терминологическом отношении его можно, на наш взгляд, считать «новеллой». Поясним, каким образом мы к нему пришли и почему считаем необходимым «закрепить» его в самом важном методическом документе, тем самым четко определив границы работы сметчика.

Любой методический документ по своей природе находится в подчиненном закону положению и необходим для того, чтобы разъяснять пользователю, как ему действовать в рамках существующего правового поля, т.е. порядок (методика, методические рекомендации, указания, и т.п.) – это связующее звено между законом и его исполнителем. Имеющееся методическое обеспечение строительного ценообразования давно им не является. О подтверждающих это фактах и причинах мы писали и говорили достаточно.

Именно поэтому преамбулой и лейтмотивом методики (порядка) является то, что она создается, а вернее, перерабатывается, в развитие Градостроительного кодекса РФ (ст. 48)

и Постановления Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию». В ней необходимо обозначить все затратные составляющие градостроительной деятельности, которые сопровождают процессы архитектурно-строительного проектирования и строительства объектов капитального строительства, обозначить, каким образом эти затраты необходимо определять на этапе проектирования и в какие формы сметных расчетов «уложить». Именно поэтому мы так активно и призываем сейчас наших коллег к конструктивному диалогу, чтобы не упустить в методике (порядке) не только главного, но и «мелочей» и не оправдываться потом за недоработки.

Этот документ должен установить требования к порядку формирования, составу, оформлению **сметной документации** (раздела 11 «Смета на строительство объектов капитального строительства» проектной документации), следовательно, его цель – создание единого подхода к формированию **сметной стоимости строительства**, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

Необходимо в методике, наконец, прийти к пониманию того, что создание сметы – это только **начало** пути к формированию стоимости строительства. Смета рождается на этапе созда-

ния проектной документации, в ее составе. На данном этапе смета может определить лишь предполагаемую стоимость строительства объекта капитального строительства. И равно как проект – это еще не объект капитального строительства, сметная стоимость – это не стоимость строительства, так и **«сметное ценообразование»** – это не синоним **«ценообразования в строительстве»**, а лишь его составляющая.

Цена строительной продукции, цена строительства вытекают из сметы с учетом огромного количества факторов, влияющих на конечный результат (сроки, риски, финансирование, условия договора, качество проекта и его многократные переработки, инфляционные процессы и т.п.). Мы должны дать понять, что смета – прежде всего собранный **перечень** всех уже произведенных (состоявшихся, фактических) и предстоящих (предполагаемых) в процессе осуществления строительства затрат инвестора. Стоимость строительства (реконструкции, капитального ремонта) должна учитывать процесс реального исполнения проекта: организационно-технические и финансовые факторы, влияющие на ход реализации проекта и его стоимость, фактическое исполнение календарных графиков и графиков финансирования, контроль соответствия строительства и всех его составляющих проектной документации и

другого, который на стадии разработки сметной документации оценить невозможно.

Да, мы и наши коллеги два десятка лет работаем в сфере ценообразования в строительстве. Подобное название носят наши периодические издания, курсы, семинары, совещания. Тем не менее сегодня мы пришли к пониманию и выносим на обсуждение нашей задачи – построения и методического обеспечения системы **сметного ценообразования**. Система же ценообразования в строительстве гораздо шире. Она охватывает весь жизненный цикл объекта капитального строительства. Она начинает работать задолго до проектирования:

- общэкономические расчеты в инвестиционной сфере для объектов капитального строительства, финансирование которых осуществляется из средств бюджетов бюджетной системы РФ;
- планирование бюджетных инвестиций для реализации национальных проектов и государственных программ, предусматривающих строительство (реконструкцию, капитальный ремонт) объектов капитального строительства;
- технико-экономические обоснования инвестиционно-строительных мероприятий инвестора и др.

Все вышеперечисленные расчеты инвестор (распорядитель бюджетных средств) выполняет на основе имеющихся в его арсенале дан-

ных об аналогичных объектах, типовых проектах, характеристиках и особенностях земельного участка и т.п.

Затем выполняются обязательные по Градостроительному кодексу РФ процедуры – получение документации по планировке территории (проекта планировки, межевания и градостроительного плана земельного участка), выполнение инженерных изысканий, получение технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. На данном этапе затратная составляющая исполнения всех предусмотренных градостроительным законодательством процедур, безусловно, уже присутствует.

Таким образом, процесс строительного ценообразования запущен и полным ходом идет, но сметного ценообразования еще нет.

Необходимость использования системы сметного ценообразования возникает, повторимся, в ходе проектирования – в составе проектной документации разрабатываются сметные расчеты, итогом которых является сметная стоимость. Этим этапом «срок жизни» **сметного ценообразования** и ограничивается! Смета сформирована, мы сказали сколько должен стоить объект, а вернее «стройка» в некотором статичном уровне цен. Сметчик собрал все затраты, объемы, зафиксировал технологии выпол-

няемых строительных работ и т.п.

Дальнейшая реализация инвестиционно-строительного процесса, включая формирование цены договора подряда (государственного контракта), определение фактической стоимости строительства объекта капитального строительства (с учетом реально сложившихся затрат) после ввода его в эксплуатацию происходит уже без прямого участия сметного ценообразования. А процесс **строительного** ценообразования продолжается и не заканчивается даже здесь. В ходе эксплуатации объект капитального строительства ремонтируется, реконструируется. О завершении строительного ценообразования достоверно свидетельствует лишь ликвидация объекта.

Все, что происходит до создания проектной документации, – это еще не сметное ценообразование, а все, что после ее экспертизы и утверждения, – уже не сметное ценообразование. Основное участие сметчика в инвестиционно-строительном процессе более чем на 90 % требуется на проектной стадии. На этапе осуществления строительства специалист по ценообразованию лишь помощник заказчика в расчетах за выполненные работы.

Да, говоря о том, что сфера нашей деятельности – только сметное ценообразование, мы себя ограничиваем. Но нам нужны эти ограничения! Потому как «сколько стоит?» – это не

наш вопрос. Мы отвечаем на вопросы: «Сколько должно стоить?» и «Почему это должно столько стоить?». И ответы на них мы можем дать, опираясь на проектную документацию и главным образом на сметные нормативы (сметные нормы, расценки, цены и методические документы). Мы владеем системой сметного ценообразования – наиболее прозрачной, кстати, составной частью системы ценообразования в строительстве. Именно она позволяет увидеть предполагаемую сметную стоимость строительства в разрезе и обосновать каждую ее составляющую.

К примеру, недавно наблюдали «разбор полетов» по поводу дороговизны песчано-гравийной смеси, используемой на одной из

строек. При этом вывод о том, что она дорогая, был сделан в результате сравнения цен поставщиков за 1 м³ аналогичных материалов. А проверить, объективно ли она дорогая, было достаточно просто – ищите ответ в системе сметных нормативов! Откуда станет понятно, что, во-первых, использовать в качестве единицы сравнения кубический метр для смесей из природных материалов некорректно, поскольку их объемная масса различна, и, во-вторых, в структуре сметной цены песчано-гравийной смеси (как и любого другого материального ресурса) помимо цены поставщика ощутимо присутствуют транспортные затраты и заготовительно-складские расходы. На этом частном примере как раз и видна главная функция

системы сметного ценообразования – раскрыть, развернуть, разложить по полочкам сметную стоимость и в конечном итоге показать всем участникам строительства, какой она должна быть и почему.

В том основном документе, над которым мы сейчас совместно работаем, необходимо говорить о системе **сметного** ценообразования и порядке ее применения для создания сметы как документа, где аккумулируются все затраты предполагаемого строительства. Стоимость строительства (начальную цену контракта, ценовые предложения подрядчика, окончательную цену объекта капитального строительства) в дальнейшем на основе сметной документации сформировать можно и нужно. Но при этом

Рис. 1. Концепция системы сметного ценообразования



все должны понимать, что от сметной стоимости до стоимости строительства необходимо проделать долгий путь.

Давайте уходить от подмены понятий «ценообразование в строительстве» и «сметное ценообразование». Давайте учиться грамотно читать законы и адаптировать их к системе сметного ценообразования. Давайте ограничим себя рамками сметного ценообразования. И тогда будем нести ответственность только за те стоимостные показатели, которые находятся в нашей компетенции, а не получать упреки за «дорогие» стройки.

Итак, поставлена задача – выстроить современную (актуальную) систему сметного ценообразования. Наше видение концепции разработки этой системы представлено на рис. 1.

По нашему определению, **система сметного ценообразования в строительстве** представляет собой 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.

При разработке вначале концепции, а затем и соб-

ственно методики мы придерживались следующей логики:

- цель – определить сметную стоимость строительства;
- средство – использование системы сметного ценообразования (сметные нормативы + законы);
- способ – подготовка сметной документации;
- результат – раздел 11 «Смета на строительство объектов капитального строительства» проектной документации.

Наша принципиальная позиция: в систему сметного ценообразования помимо сметных нормативов должна быть включена нормативно-правовая составляющая (законы, постановления, приказы и другие правовые акты), регулирующая вопросы **строительно-го** ценообразования. При этом о правовых основах создания и применения разрабатываемой (перерабатываемой) методики мы посчитали нужным указать в ее общих положениях, ведь правовая основа – это тот каркас, на котором должна «держаться» и работать система сметного ценообразования.

Что касается системы сметных нормативов в структуре сметного ценообразования, то здесь руководством к действию для нас стал Порядок разработки и утверждения нормативов в области сметного нормирования и ценообразования в сфере градостроительной деятельности (приказ Министерства регионального

развития РФ от 11.04.2008 № 44):

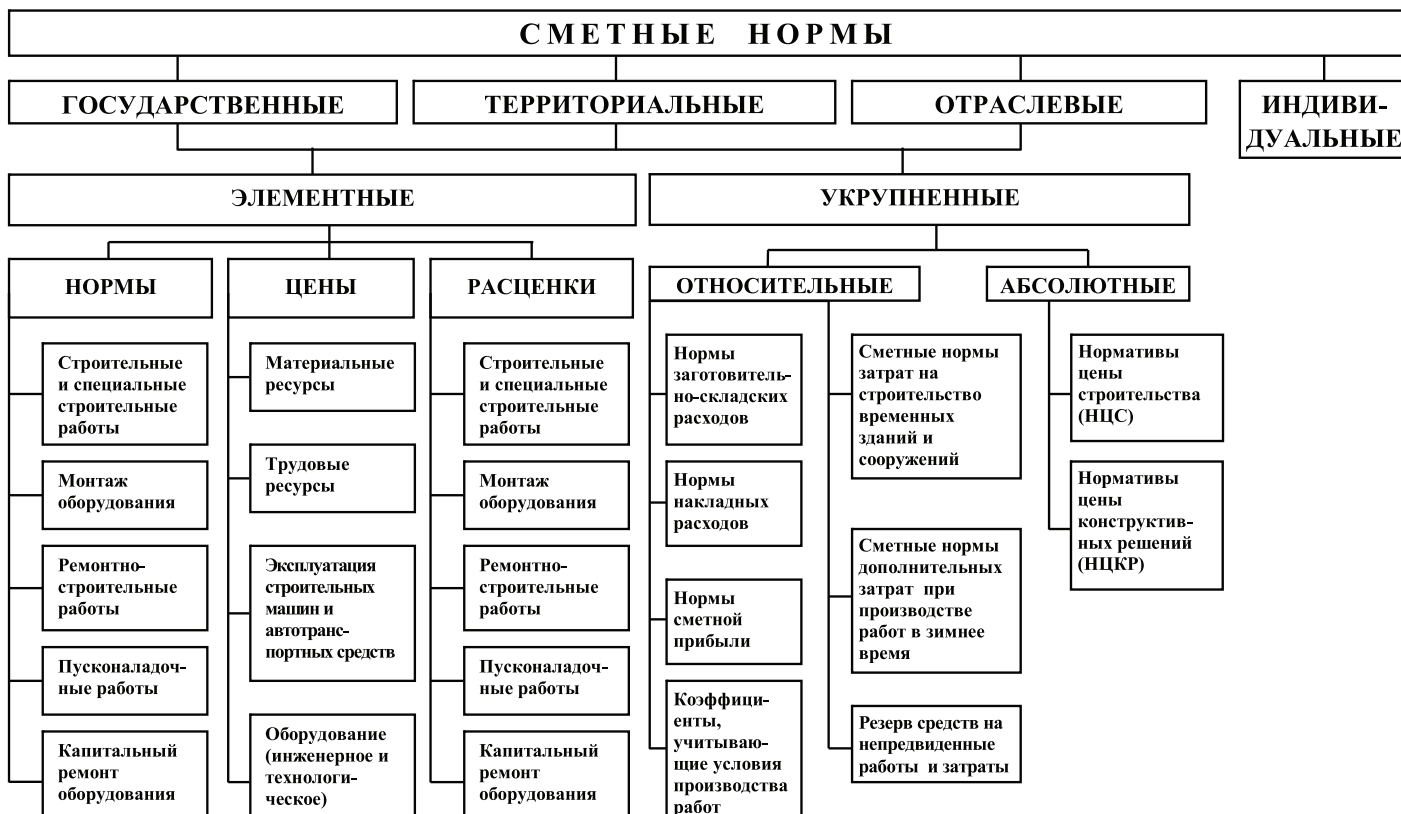
Сметные нормативы включают в себя *сметные нормы, расценки, цены* (далее – сметные нормы) и *методические документы*, регламентирующие порядок разработки и применения сметных норм, подлежащие применению при определении сметной стоимости строительства.

Система *сметных норм* представлена на рис. 2, которую мы разработали с учетом требований приказов Минрегиона России (упомянутых выше приказов № 44 и от 20.08.2009 № 353 «Об утверждении классификации сметных нормативов, подлежащих применению при определении сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство которых финансируется с привлечением средств федерального бюджета»).

А вот методическим документам как «слабому» звену в системе сметного ценообразования на сегодня внимание требуется особое.

Методический подход к сметному ценообразованию, по нашему мнению, должен заключаться в следующем: в первую очередь представление структуры сметной цены, а затем – порядка ее расчетов.

Конечно, для определения сметной стоимости строительства существует «классический» проектный подход. В этом случае сметчику из проекта необходимо в мельчайших под-



робностях выбрать и просчитать все потребные для строительства ресурсы. Для того чтобы это сделать, специалист по ценообразованию должен располагать солидным запасом времени (очень трудоемко!) и качественной проектной (и рабочей!) документацией. Ни того, ни другого у него, как правило, нет – сроки всегда поджимают, а качество проектной документации (и за редким исключением отсутствие рабочей документации) оставим без комментариев. Сегодня грамотно пользоваться проектным подходом невозможно. Да и необходимости в этом нет.

Несмотря на всю уникальность (индивидуальность) каждого конечного строительного продукта, в строительном производ-

стве существует масса однотипных (одинаковых) процессов и технологических операций (видов работ) с определенным набором и объемом ресурсов, необходимых для их выполнения. Мы представляем их в виде своеобразных «укомплектованных» ячеек («комплектация» происходит по видам работ). Для каждой такой ячейки с 1934 г. прошлого века ведутся хронометраж и нормирование, на основе которых по принципу усреднения с минимизацией расхода всех необходимых ресурсов создаются **сметные нормы**. Здесь напрашивается аналогия с советским лозунгом «Семья – ячейка общества!», а в нашей трактовке «Сметная норма – главная ячейка системы сметного цено-

образования». По мере появления новых технологий количество ячеек в системе увеличивается.

Не нужно копаться в мелочах каждого проекта (особенно если их там нет), для того чтобы определить стоимость строительства. Ее угадать все равно не получится (причины см. выше). Есть сметные нормы, в которых показан усредненный расход всех необходимых ресурсов для выполнения определенного вида работ. Используйте эти нормы и получайте **сметную** стоимость, т.е. ту стоимость, которая должна быть в проектной документации.

Таким образом, нормирование (нормативный подход) – основополагающий принцип построения системы сметного ценообразования.

Рис. 2. Система сметных норм

2. Фактические затраты

Бурные и противоречивые обсуждения на совещаниях встретили наши предложения относительно переработки формы сводного сметного расчета стоимости строительства (см. форму 1). Да, сводный сметный расчет как итоговый документ, определяющий сметную стоимость строительства, должен, по нашему мнению, перетерпеть серьезные изменения.

В ходе рассмотрения предлагаемой нами формы сводного сметного расчета первое, что встретило противоречивую реакцию коллег, – включение в нее колонки «Фактические затраты». Равнодушным не остался никто – эту идею либо активно одобряли, либо так же настойчиво отвергали.

Мы убеждены, что в сводный сметный расчет стоимости строительства часть затрат должна быть включена по факту и никак иначе. Это уже «свершившиеся» (состоявшиеся) к моменту создания сметной документации затраты:

- на получение документации по планировке территории;
- на проведение торгов на инженерные изыскания и проектные работы;
- на получение технических условий;
- на выполнение инженерных изысканий;
- на разработку проектной документации и т.д.

Эти затраты известны инвестору (заказчику) и,

следовательно, сметчику. Зачем их индексировать к определенной дате, гонять эти цифры из одного уровня цен в другой (особенно возмущает перевод в базисный уровень цен!)? Мы категорически против подобной, к сожалению, повсеместно распространенной сегодня, практики.

В ряде комментариев коллег звучало и предложение о том, чтобы вообще не включать эти затраты в сметные расчеты. С таким мнением мы тоже не согласны. Общая картина сметной стоимости строительства нужна, а эти затраты – ее неотъемлемая составляющая, без них картина не объективна. Но задача сметчика здесь должна быть только в том, чтобы зафиксировать факт этих затрат в сметной документации. Стоимость работ и затрат, произведенных заказчиком на момент заключения договора подряда (государственного контракта) на разработку проектной документации, пусть укажет сам заказчик в техническом задании на разработку сметной документации.

3. Технологическое оборудование

Вопросы определения сметной стоимости оборудования были проблемными для специалистов по ценообразованию всегда. Причина тому – отсутствие сборников цен на оборудование в действующей сметно-нормативной базе, в условиях научно-технического прогресса

технические, технологические, эксплуатационные и, конечно, стоимостные характеристики оборудования меняются со скоростью света и др. Современные требования только добавили проблем в этом вопросе. В то же время стоимость оборудования – очень существенная составляющая стоимости строительства, и разбираться с ней (в т.ч. и «методически») надо.

Мы предлагаем решать эти вопросы исходя из следующих целей: во-первых, сметные расчеты на оборудование (а вернее, оборудование, мебель, инвентарь) необходимо увязать с дальнейшим бухгалтерским учетом, поскольку объекты капитального строительства и технологическое оборудование (с учетом фундамента, монтажа, пусконаладки и др.) являются отдельными учетными единицами; во-вторых, нужно однозначно определиться самим и доказать всем (особенно контролирующим и фискальным органам), что количество и качество «начинки» объекта (технологического оборудования) решающим образом определяют стоимость строительства; в-третьих, разобратся и принять классификацию оборудования.

Итак, наши предложения:

А. Выделить две категории оборудования:

инженерное – оборудование, необходимое для эксплуатации здания или сооружения или несущее функциональную нагрузку в здании (например,

Форма 1

Заказчик _____ (наименование организации)

Утвержден _____ 20__ г.

Сводный сметный расчет в сумме _____ тыс. руб.

" " 20__ г. (ссылка на документ об утверждении)

СВОДНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ (наименование стройки)

Составлен в текущем уровне цен _____ 20__ г.

№ п.п.	Обоснование сметных расчетов и затрат	Наименование глав, объектов капитального строительства, работ и затрат	Фактические затраты, тыс. руб.	Сметная стоимость, тыс. руб.		
				объектов капитального строительства	технологического оборудования	прочих затрат
1	2	3	4	5	6	7
				«Новелла» 1		
						«Новелла» 2
						8

Руководитель проектной организации _____ [подпись (инициалы, фамилия)]

Главный инженер проекта _____ [подпись (инициалы, фамилия)]

Начальник _____ [подпись (инициалы, фамилия)] (наименование)

Заказчик _____ [должность, подпись (инициалы, фамилия)]

монтаж систем отопления, лифтов, сигнальных систем и т.п.);

Технологическое–оборудование, обеспечивающее деятельность предприятия, для которого осуществляется строительство (реконструкция, капитальный ремонт) объектов капитального строительства.

Б. Инженерное оборудование учитывать в сметной стоимости объекта капитального строительства. На технологическое оборудование – составлять отдельный сметный расчет. В сводном сметном расчете фиксировать отдельно стоимость объектов капитального строительства с учетом инженерного оборудования, стоимость технологического оборудования указывать в специально для этих целей предусмотренной графе.

Таким образом, мы выделим в отдельные расчеты те затраты, которые не должны отражаться в сметной стоимости объектов капитального строительства, – технологическое оборудование, мебель, инвентарь и т.п. К примеру, для больницы как объекта капитального строительства, имеющего типовое проектное решение, в сметных расчетах должны быть разделены затраты на строительство объекта капитального строительства и на медицинское оборудование (уникальное или типовое, дорогостоящее или стандартное), для школы – затраты на строительство и оборудование школы

мебелью, компьютерами и другое оснащение современных классов.

Необходимо добиться четкого (однозначного) разграничения при составлении сметных расчетов стоимости объекта капитального строительства и стоимости технологического оборудования для того, чтобы внести ясность в вопросы: «Откуда и куда расходуются деньги?» и «Кто (что) делает погоду в общей стоимости объекта строительства (стройки) – Министерство регионального развития РФ со своими нормативами, требованиями к качеству, технологии, контролю строительства и т.д. или «хотелки» профильных министерств, которые будут этими объектами пользоваться (Министерство здравоохранения, образования, культуры и др.), относительно технологической «начинки» объектов. И только после этого разграничения мы поймем, за счет чего дорого или дешево!

4. Затраты, характерные для данной стройки

Это еще один важный момент, который мы считаем нужным прописать в методике (порядке). Цель аналогична выделению технологического оборудования из стоимости строительства – раздельно показать строительные затраты, которые определяются характеристиками самого объекта капитального строительства, и те затраты, которые зависят от особенностей застра-

иваемого земельного участка. Ведь любой земельный участок, выделяемый под строительство, имеет свою специфику. При этом абсолютно каждая особенность измеряется определенными затратами. Где-то нужны вынос сетей, снос и демонтаж существующих строений, отселение, борьба с клещом, гнусом, силикозом и прочими подобными «неприятностями», прокладка внутриплощадочных инженерных сетей и т.п., а где-то свободный участок и точка подключения непосредственно на его границе. Затраты в этих случаях на строительство аналогичных по своим характеристикам и назначению объектов окажутся несопоставимыми, а виноватыми будем мы за «необоснованно завышенную стоимость».

В структуре сводного сметного расчета сметная стоимость объекта капитального строительства – это только затраты по гл. 2 «Основные объекты строительства», а все остальные главы – это по сути затраты, определяемые спецификой застраиваемого земельного участка или исполнения задания инвестора (заказчика) по оснащенности удобствами для использования будущих объектов недвижимости.

Так давайте обоснуем, четко покажем в сметной документации, из чего она складывается. До тех пор, пока этого нет, с нас будут спрашивать, почему одно место в детском саду в N-ской области стоит

300 (500, 600, ...) тыс. руб., а в Самарской – 1 млн руб. И мы вновь будем оправдываться. Так почему же нам в своем главном документе не предусмотреть эти вопросы и составлять такие расчеты, из которых будет видно и понятно, что стоимость строительства здания детского сада как объекта капитального строительства везде одинакова, но площадки разные, оборудование разное – в итоге стоимость строительства разная. И это не всегда означает (и даже совсем не означает), что разница у кого-то в кармане. Можно объективно сопоставить стоимости объектов капи-

тального строительства как нормативные, прозрачные и проверяемые величины, но проверять надо не только их. И в наших руках это сейчас «застолбить» в методике (порядке).

Эти вопросы крайне актуальны еще и в свете «надвигающегося» следующего этапа реформирования – активного и полноценного внедрения в систему укрупненных нормативов (нормативов цены строительства, нормативов цены конструктивного решения). И тот этап, на котором мы сейчас находимся, необходимо пройти «с прицелом» (в расчете) на дальнейшее использование НЦС и НЦКР.

Очень нужен нам документ, который увяжет законодательно и с системой сметных нормативов, упорядочит процедуру составления сметной документации в таком ее качестве, которое позволит грамотно ею пользоваться (а не пройти экспертизу и забыть), даст возможность системе сметного ценообразования совершенствоваться.

Да, сегодня много негатива, критики, непонимания, споров по поводу его создания, но много и идей, и предложений, и разработок. Готовы к дальнейшим баталиям. Продолжение неизбежно последует...

СТРОЙНОВОСТИ

ДЕТСКИЕ САДЫ В ТЫВЕ БУДУТ ПОСТРОЕНЫ ЗА СЧЕТ СОКРАЩЕНИЯ ДЕПУТАТСКИХ РАСХОДОВ

В Тыве этом году впервые за 20 лет началось строительство сразу трех детских садов. Это прямой результат сокращения численности чиновничьего аппарата и ликвидации громоздкого двухпалатного парламента республики, на содержание которого ежегодно направлялось до 180 млн руб. Жители Тывы на референдуме в апреле 2010 г. высказались за ликвидацию двухпалатного Великого Хурала, состоящего из 162 депутатов, и избрали однопалатный Верховный Хурал из 32 членов. Высвобожденные средства власти направили на строительство детсадов и школ.

По состоянию на 1 марта этого года в очереди в детские сады в Кызыле состоит 7730 малышей.

МОСКВА И САНКТ-ПЕТЕРБУРГ НАМЕРЕНЫ ПРИВЛЕЧЬ СУ-155 К ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Мэр Москвы Сергей Собянин потребовал привлечь к ответственности строительную компанию СУ-155, не выполнившую обязательств перед Москвой. По его словам, Москва два года назад купила у компании 187 тыс. м² жилья, заплатив 10 млрд руб., жилье до сих пор не заселено, строительные недостатки не устранены. «Несмотря на все попытки призвать к порядку предприятие, ничего там не происходит, поэтому с этим необходимо разбираться уже другими средствами», – считает Собянин.

В свою очередь, Комитет по строительству Санкт-Петербурга намерен взыскать через суд с компании 753,8 млн руб., которые она задолжала за срыв работ по строительству социального жилья для льготных категорий граждан. СУ-155 строило жилье в 20-м квартале Юго-Западной приморской части Петербурга – на территории в 47,5 га. Контакт с Комитетом по строительству компания подписала в январе 2008-го: по заключенному соглашению, к 2010 г. она должна была возвести 11 домов – свыше 8 тыс. квартир общей площадью 673,6 тыс. м², три школы, два детских сада и автостоянки. Предназначалось социальное жилье для очередников, а общий лимит финансирования составил 18,7 млрд руб.

Инвестиционно-строительная группа компаний СУ-155 входит в тройку крупнейших строительных компаний страны, занимает более 30 % московского рынка жилищного строительства, ведет строительство в 54 городах России, странах СНГ и в Европе.