

От сметного ценообразования к стоимостному инжинирингу

Система строительного ценообразования всегда являлась объектом критики. Ведь любая цена – это деньги. А там, где встречаются денежные интересы, обязательно есть недовольные. Парадоксальная ситуация проявляется как на государственном уровне, так и на открытом рынке. Власти постоянно и повсеместно обвиняют строителей в дороговизне строек, превышении бюджетных лимитов и предельных цен. Последние оправдываются. На рынке тоже дисгармония - подрядчики заявляют о том, что их фактические затраты больше сметных, а инвесторы уверены в финансовой недобросовестности подрядчиков. В связи с чем «правила и каноны» формирования цены, их трансформация при переходе от плановой экономики к рынку всегда вызывали острый интерес всех участников строительства и порождали массу вопросов и проблем.

Основную причину проблем, тормозящих развитие строительного комплекса, некоторые коллеги сегодня находят в устаревшей сметно-нормативной базе. В частности – в использовании в сметных расчетах номенклатуры неактуальных ресурсов из баз 1984 и 2001 годов, несоответствии сметных цен рыночным, моральном устаревании расценок на все основные общестроительные работы и др. Высказываются коллеги и о необходимости выпуска новой версии сметно-нормативной базы в новом уровне цен (*«Строительная газета» (№ 52, 28 декабря 2012 г.)*).

Проблематика определения стоимости строительства далеко не нова. Ее история не ограничивается двадцатилетним переходным периодом. В учебниках по экономике строительства 50-х гг. речь идет о тех же проблемах (далее цитаты из изданий 1949 -1951 гг.):

«Каковы причины, которые в последние годы привели к фактическому отсутствию твердой цены в строительстве?(1949 г.)»;

«... остановимся на рассмотрении недостатков, которые порождают многократные изменения сметной стоимости и мешают установлению (определению) твердой цены в строительстве (1951 г.)».

Надо признать, проблемы формирования цены в строительстве были и есть. Но обвинять во всем сметно-нормативную базу неправильно!

Здесь считаем уместным вспомнить принятую в 1993 г. Госстроем России «Концепцию ценообразования и сметного нормирования в строительстве в условиях развития рыночных отношений», где определялись «...главные направления политики ценообразования в строительном комплексе и перестройки действующей системы определения стоимости строительства», вызванные «... коренными изменениями в экономике». О том, что «основным документом, регламентирующим производственно-хозяйственные и другие взаимоотношения субъектов инвестиционной деятельности, является договор (контракт)», заявлялось Госстроем еще 20 лет назад! Однако по сей день часто остается за кадром тот факт, что участники строительства связаны между собой договором, а сметная документация и используемые при ее составлении нормативы, являются лишь основой формирования договорной (контрактной) цены. При этом виноватой в том, что заказчик и подрядчик не могут договориться о цене и/или выполнить условия заключенного контракта оказывается сметно-нормативная база!

Сметно-нормативная база – лишь часть, пусть и существенная, системы ценообразования. Она является последним звеном в цепочке нормативно-правового регулирования строительного ценообразования (*схема 1*).

Таким образом, система строительного ценообразования – это не только (и не столько!) нормативы, но еще и кодексы, законы, постановления и другие правовые акты, прямо или косвенно регулирующие вопросы определения стоимости строительства на различных его этапах.

Порядок реализации инвестиционно-строительного процесса на сегодня достаточно четко и подробно регламентирован, в особенности при участии в нем бюджетных средств.

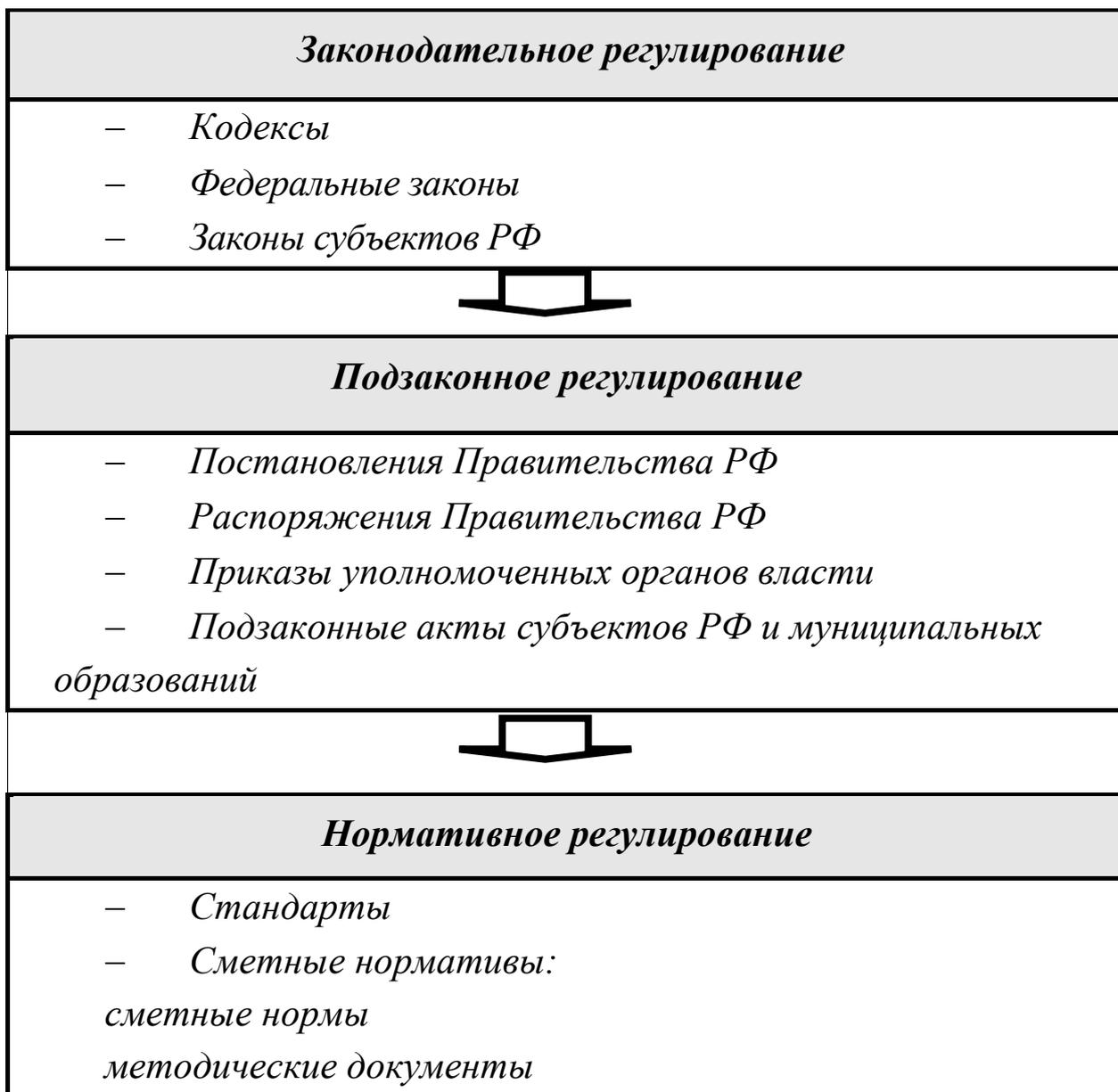


Схема 1 – Система нормативно-правового регулирования строительного ценообразования

Осуществление архитектурно-строительного проектирования и строительства регулируется Градостроительным кодексом РФ и Постановлением Правительства РФ № 87, инвестиционная деятельность – соответствующим федеральным законом, договорные и контрактные отношения – Гражданским кодексом РФ и Федеральным законом № 94-ФЗ, учет и расчеты – Налоговым кодексом РФ и законодательством о бухгалтерском и статистическом учете, строительный контроль –

Постановлением Правительства РФ № 468, проверка эффективности использования бюджетных средств – постановлениями Правительства РФ № 590 и № 427.

В системе ценообразования в строительстве этап инвестиционно-строительного процесса определяет:

- вид стоимости строительства объектов капитального строительства;
- применяемые методы ценообразования;
- формы представления результатов расчета стоимости.

Виды, методы и формы расчета стоимости строительства в зависимости от этапа инвестиционно-строительного процесса представлены *схемой 2*.

Конечно, определенные вопросы и обоснованные претензии к действующим нормативам есть. К примеру, наличие в нормативах трактовок «от и до», «и другие» может оказаться ни чем иным как коррупционной составляющей стоимости строительства или, как минимум, возможностью ее возникновения.

Устаревание сметно-нормативной базы следует принять как свершившийся факт. Тем не менее, этот факт, по нашему убеждению, не является столь уж непреодолимой проблемой современного ценообразования в строительстве.

В целом действующая нормативная база прозрачна. Любой, кто задастся вопросом «Сколько стоит дом построить?», должен получить ответ «Посчитайте! Для этого есть нормативы, к которым необходимо приложить качественно проработанную проектную документацию, а также опыт и знания системы строительного ценообразования. И Вы попадете в точку!». Если в нормативах что-то не устраивает, проблема решаема – можно сделать замену ресурса(ов), произвести обоснованную корректировку, наконец, разработать новую норму. Действующей сметно-нормативной базой вполне возможно пользоваться, если подходить к вопросам определения стоимости профессионально.

| Этапы инвестиционно-строительного процесса | | | | |
|---|--|--|--|---|
| <i>Предпроектный</i> | <i>Подготовка к реализации инвестиционно-строительного проекта</i> | <i>Разработка проектной документации</i> | <i>Формирование договорных отношений</i> | <i>Строительство</i> |
| Вид стоимости | | | | |
| Предварительная цена инвестора - объем капитальных вложений конкретного инвестора | Предельная стоимость - стоимость, установленная в решении главного распорядителя бюджетных средств о подготовке и реализации бюджетных инвестиций в объект капитального строительства и/или заказчиком в техническом задании на разработку проектной документации | Сметная стоимость строительства – стоимостная оценка полного перечня затрат заказчика (инвестора) на реализацию проектных решений объектов капитального строительства в уровне цен, определенном заказчиком в техническом задании на разработку сметной документации в составе проектной (рабочей) документации | Цена договора подряда (государственного контракта) - цена товара (работы, услуги), согласованная и зафиксированная в договоре подряда (государственном контракте) | Стоимость строительства - фактические затраты на сооружение объектов капитального строительства, сформированные с учётом реально сложившихся условий исполнения договора подряда и затрат заказчика (инвестора) на строительство |
| Методы ценообразования | | | | |
| Метод укрупненных показателей с учетом прогнозирования инфляционных процессов на планируемый период строительства | Метод укрупненных сметных нормативов | Сметное ценообразование | Методы контрактного ценообразования с учетом прогнозирования инфляционных процессов на период исполнения договора подряда | Методы бухгалтерского и иного учета фактических затрат на строительство |
| Форма сметных расчетов | | | | |
| Предварительная инвесторская смета | Предварительная смета на реализацию инвестиционного проекта | Сметная документация в составе проектной документации | Смета на строительство ОКС – обязательное приложение к договору подряда (государственного контракту) | <i>Ведомость (сводка) фактической стоимости строительства</i> |

Схема 2 – Формирование стоимости в инвестиционно-строительном процессе

Тем не менее, в необходимости реформирования системы строительного ценообразования я твердо убеждена. Только суть этого процесса отнюдь не в «перевыпуске» сметно-нормативной базы, а в коренном изменении подходов ко всей системе **управления стоимостью**, переработке порядка ее применения для определения сметной стоимости строительства, в том числе и формирования **стоимости строительства**.

Не умаляя достоинств методических документов (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 требованиям к участникам инвестиционно-строительного процесса, предъявляемым законодательством РФ и **рынком**. Кроме того, действующие методические документы 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. Получается, 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 сказано) о том, как разрабатывать нормы. А пользователю (заказчику, подрядчику, сметчику и др.) нужна настольная книга о том, как ему работать, - как применять нормативы, как составлять сметы, как определять стоимость, как

взаимодействовать на рынке строительных работ, как выстраивать договорные отношения и т.д.

Процесс реформирования ценообразования в этой связи надо начинать, с принципиальной («революционной»!) переработки основного документа системы методического регулирования – МДС 81-35.2004. Этот крайне важный документ должен развивать положения Градостроительного кодекса РФ (ст. 48) и Постановления Правительства РФ от 16.02.2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию». В нем необходимо обозначить все «затратные составляющие» градостроительной деятельности, которые сопровождают процессы архитектурно-строительного проектирования и строительства объектов капитального строительства (стойки в целом!), отразить каким образом эти затраты необходимо определять на этапе разработки проектной (а правильнее – рабочей!) документации и в какие формы сметных расчетов «уложить». Методика должна регламентировать процесс **сметного ценообразования**.

В переработанной Методике следует отрегулировать массу проблемных и противоречивых вопросов, которые сегодня зачастую придают взаимоотношениям участников строительства негативную окраску. Часть этих вопросов возникла в связи с переходом к рынку, часть осталась в наследие от советского периода.

Пора бы участникам строительного комплекса прийти к пониманию, что процесс формирования стоимости строительства со сметы только начинается. Смета рождается на этапе создания проектной документации, поэтому может определить лишь некую статичную 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.

Все, что происходит до создания проектной документации, – это еще не сметное ценообразования, а все, что после ее экспертизы и утверждения, –

уже не сметное ценообразование. Более чем 90 % своих функций сметчик выполняет на стадии архитектурно-строительного проектирования, а в дальнейшем лишь участвует в расчетах за выполненные работы, помогает заказчику определить: «Те ли работы и технические решения были заложены в цену заключенного договора, насколько они соответствуют проектному решению в денежном эквиваленте? Что упущено, а что исключить?».

На протяжении многих лет мы показывали всем (в том числе и специалистам далеким от понимания строительного процесса), что в нашей стране существует множество сметных нормативов. Пытались многих научить, как ими пользоваться. Однако, как говорится: «За что боролись, ...». Сломать стереотипы, что сметная документация, подготовленная с использованием сметных нормативов, нужна заказчику как основа для дальнейших расчетов объема финансирования по строительству (реконструкции, капитальному ремонту) объектов капитального строительства, оценки стоимости отдельных видов работ (конструктивных решений), формирования начальной цены договора подряда, очень сложно.

Вопросов, возникающих при определении сметной стоимости и требующих однозначного и понятного регулирования, достаточно. Однако даже переработкой утративших актуальность методик и «обновлением» сметных норм их не решить. Ответить на все вопросы – задача не только и не столько сметного ценообразования. Основная причина накопившихся проблем лежит в плоскости договорных взаимоотношений участников инвестиционно-строительного рынка. Поэтому реформировать нужно всю систему ценообразования!

Госстрой идеологию такой реформы определил еще 20 лет назад. Предлагаем вновь почитать упомянутую выше Концепцию:

«Основными задачами новой системы ценообразования и сметного нормирования в строительстве являются:

формирование свободных (договорных) цен на строительную продукцию, их экономическая оптимизация и государственное регулирование через цены на отдельные виды ресурсов;

обеспечение полного набора сметных нормативов (элементных и укрупненных) и различных условий их применения при самостоятельности субъектов инвестиционной деятельности;

определение стоимости строительства на разных этапах инвестиционного цикла».

Предполагался также «гибкий, вариантный подход к вопросам ценообразования», «возможность выбора наиболее рационального способа исчисления» величины различных видов затрат, учет отраслевых и местных особенностей осуществления строительства путем их отражения в методических документах соответствующего уровня и т.п. А создаваемая новая нормативная база для отрасли «Строительство» должна была «... в полной мере отвечать рыночной экономике и позволять **комплексно** определять сметную стоимость строительной продукции...», для чего содержать «... полный набор нормативов, как элементных, так и укрупненных, преимущественно с ресурсной структурой». Читаешь и недоумеваешь – все продумано, все правильно, все по сей день актуально, только за два десятка лет так и не свершилось! Подход к ценообразованию, отраженный в Концепции, по своей сути соответствовал определению «системный». Ведь согласно толковым словарям, система – это нечто целое, составленное из нескольких упорядоченных элементов, а главное ее свойство – появление у системы свойств и функций, не присущих отдельным ее элементам. И сейчас нужна именно **система!**

При этом нужна система нового уровня, которая соединит в себе сметное ценообразование, контрактное ценообразование, систему формирования фактических затрат на строительство и позволит увязать все перечисленные процессы и управлять ими (схема 3).

СИСТЕМА СМЕТНОГО ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ –

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



СИСТЕМА СТРОИТЕЛЬНОГО ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ –

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



СТОИМОСТНОЙ ИНЖИНИРИНГ –

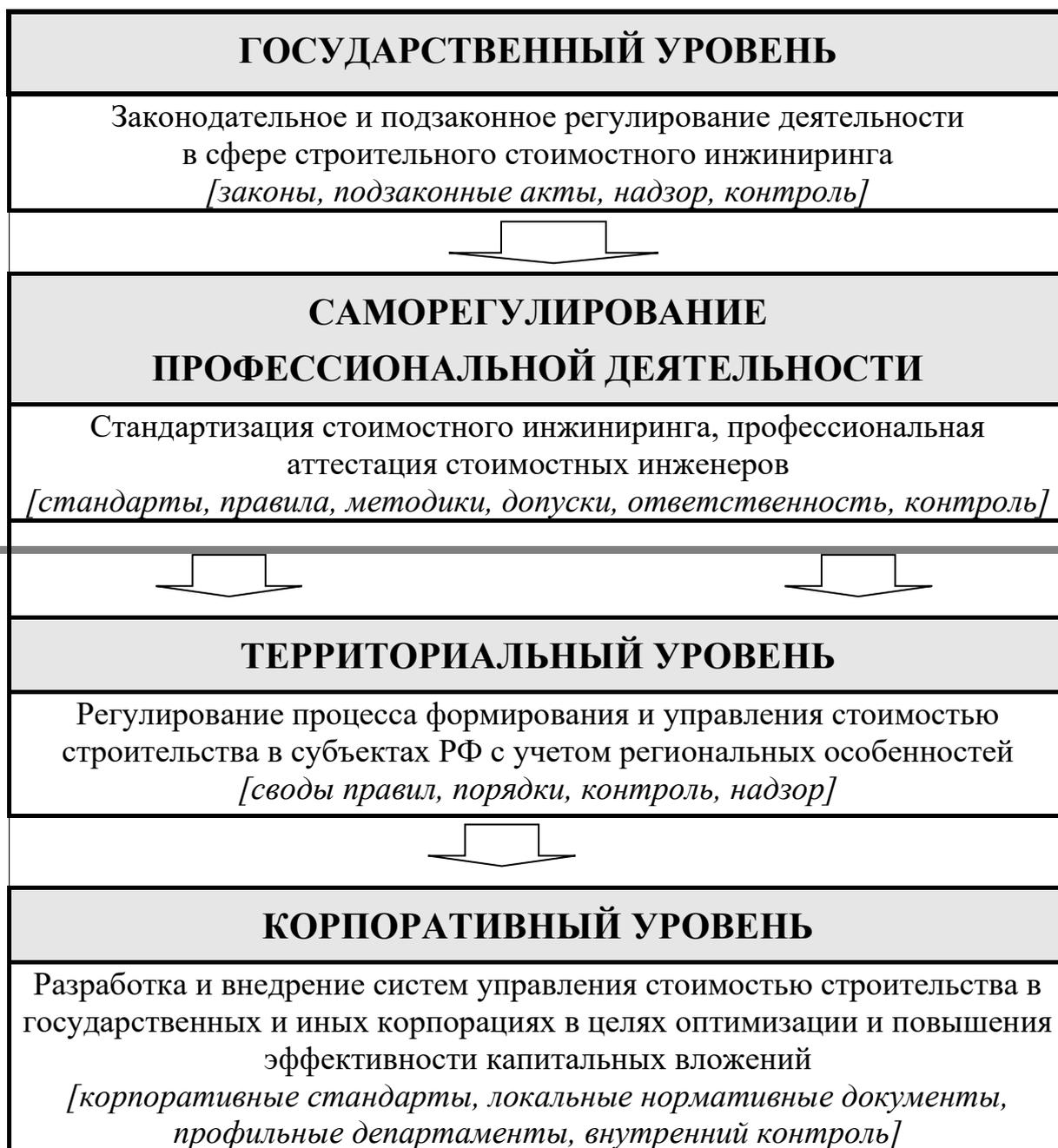
комплекс (совокупность) методов и средств ***управления стоимостью инвестиционного проекта на всех этапах его жизненного цикла***, включающий в себя: формирование бюджета проекта, оценку эффективности капитальных вложений, сметное ценообразование, экспертизу (проверку достоверности определения) сметной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

Схема 3 - Развитие системы формирования и управления стоимостью строительства

Система строительного ценообразования расширяет «привычные» границы сметного ценообразования, распространяя свое действие не только на разработку сметы на этапе проектирования, но и на определение стоимости на других этапах инвестиционно-строительного процесса.

Стоимостной инжиниринг же представляет собой новый уровень развития системы строительного ценообразования. Он включает не только процессы формирования стоимости на различных этапах строительства. Стоимостной инжиниринг позволяет системно управлять стоимостью строительства от его начала до конца – от идеи до эксплуатации. Это циклическая система единого управления инвестиционно-строительным процессом, когда результаты анализа «проектной» и фактической стоимости на каждом его этапе используются в новом инвестиционном цикле.

Управление стоимостью, основанное на принципах стоимостного инжиниринга, - действенный инструмент повышения эффективности капитальных вложений в руках грамотного заказчика любого уровня и статуса (*схема 4*).



*Схема 4 – Формирование и развитие системы строительного
стоимостного инжиниринга*

Ни в коей мере не хочу говорить, что плохо все и ничего не сделано. Да, есть небезосновательные претензии к сметно-нормативной базе. Да, большинство нормативно-методических документов безнадежно устарело. Да, существует и много других проблем. В то же время сформирована грамотная правовая основа определения сметной стоимости строительства, а проблемы ценообразования в отрасли находятся под пристальным вниманием властей всех уровней и, следовательно, должны в приоритетном порядке быть решены.

Вместе с тем ряд проблем сегодня успешно решается в регионах. Например, в своем регионе не так давно мы представили на суд местных властей концепцию развития системы территориального регулирования при формировании стоимости строительства, в основе которой – система стоимостного инжиниринга.

Для этого нами был подготовлен проект документа с рабочим названием «Свод правил определения стоимости строительства объектов капитального строительства на территории Самарской области». Его цель – создание единого нормативно-методического подхода к формированию стоимости строительства объектов капитального строительства на различных этапах инвестиционно-строительного процесса. При этом данный документ предусматривает обеспечение взаимосвязи этих этапов и «переходов» от одного вида стоимости к другому – от инвестиционной к сметной, от сметной к контрактной, от контрактной к фактической, от фактической к стоимости эксплуатации (в части реконструкции, капитального и текущего ремонтов). При разработке Свода правил мы как раз стремились реализовать комплексный, системный подход к формированию стоимости, о необходимости которого заявляем.

Во многих регионах органами по ценообразованию накоплен солидный профессиональный опыт, существуют замечательные, полезные и современные разработки по различным направлениям. В Омске разработаны методики и нормы по содержанию, эксплуатации и капитальному ремонту

объектов, в Челябинске отлажена серьезная система мониторинга стоимости ресурсов, Саратов традиционно занимается экспертизой проектной (в т.ч. сметной) документации, у нас в Самаре многолетний опыт применения ресурсного метода и территориальных укрупненных показателей стоимости строительства. В других регионах, знаю, тоже есть свои профессиональные «фишки».

При создании адаптированной к рынку концепции развития системы строительного ценообразования считаю необходимым использовать «коллективный разум» региональных центров ценообразования. И работа в этом направлении идет. Представители регионов регулярно собираются, чтобы высказаться, поделиться опытом, обсудить общие проблемы и внести предложения в Федеральный центр ценообразования в строительстве.

Совершенствуя систему ценообразования, не стоит игнорировать и зарубежный опыт, в частности заокеанских коллег. Американская система строительного ценообразования (каталоги «Means», «Marshall&Swift»), имеет многоуровневую структуру стоимостных показателей и эффективно работает на каждом уровне и в комплексе. В результате специалисты строительного комплекса владеют информацией необходимой степени укрупнения/детализации – от сметной стоимости на 1 квадратный фут общей площади крупнейшего комплекса объектов до сметной стоимости технологической операции.

При разработке методического обеспечения формирования стоимости на этапе возникновения и реализации договорных (контрактных) отношений, которое в системе рыночного строительного ценообразования должно занять свое законное место, полезным могут оказаться международные контрактные системы (FIDIC, ЮНСИТРАЛ), опыт нефтегазового комплекса. С нормативной основой определения сметной стоимости бурения и обустройства скважин проблем больше, чем у нас, но подходы к заключению договоров на строительство, его этапы или отдельные сервисные услуги заслуживают внимания.

Особое внимание хотелось бы обратить на подготовку специалистов по ценообразованию, поскольку на строительном рынке спрос на профессионалов данной сферы не удовлетворен. 5 – 7 лет назад причина мне виделась в том, что российские вузы не выпускают специалистов квалификации «сметчик», «инженер-сметчик». Тогда и в Росстрое России обсуждалась государственная программа реанимации специальности «сметчик». Сейчас я считаю, что готовить сметчиков на уровне высшего профессионального образования не имеет смысла! Сметчика сегодня успешно «заменяет» автоматизированный программный продукт. Однако при этом работа специалиста, формирующего **стоимость строительства**, в современных условиях усложнилась, а его профессиональная ответственность значительно возросла. Нужны специалисты иного качества – **стоимостные инженеры**, владеющие комплексом инженерных, экономических и юридических знаний и сопровождающие инвестиционно-строительный процесс от начала до конца. Подготовка таких специалистов под силу только профильным вузам!

Итак, ценообразование в строительстве продолжает оставаться проблемным. Негатив, вызываемый стоимостными разногласиями участников строительства, в отрасли действительно присутствует.

Искать решение проблемы, как известно, следует в ее причине. А причина в данном случае в деньгах, точнее в денежных взаимоотношениях. Сегодня они строятся по принципу «презумпции виновности», когда участники инвестиционно-строительного процесса изначально предполагают недобросовестность друг друга. Поэтому ценообразование необходимо сделать прозрачным, понятным и, главное, управляемым на каждом этапе и для каждого участника. Стройная система нормативно-правовых актов, положений, методик, регламентированная система контрактных отношений, нормативов, – вот цель, которую мы преследуем, предлагая всем, кто связан со строительством, принять единые правила игры на **строительном рынке двадцать первого века**.