

## Работа 2. ИЗУЧЕНИЕ МЕТОДОВ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

В экономической литературе рассматриваются различные методы ценообразования:

**ресурсный** – калькулирование ведется на базе выраженной в натуральных единицах измерения потребности в ресурсах и на базе текущих (прогнозных) цен и тарифов ресурсов, необходимых для реализации проектных решений;

**ресурсно-индексный** – сочетание принципов ресурсного метода и системы индексов на ресурсы, используемые в строительстве;

**базисно-индексный метод** – когда принцип формирования стоимости основан на использовании системы базисных цен и ежемесячно рассчитываемых индексов.

В Республике Беларусь система ценообразования в строительстве и подходы по ее государственному регулированию были разработаны с учетом трансформации национальной экономики, начавшейся в начале 90-х годов, а также с учетом поставленной перед отраслью ключевой задачи: сдерживание роста стоимости строительства в условиях высокого удельного веса бюджетных средств в финансировании капитального строительства и обеспечение строительства значительных объемов жилья с государственной поддержкой.

Решение всех этих проблем в комплексе было возможно лишь путем выработки новой методологии формирования цены на строительную продукцию. Однако для этого требовалось всестороннее изучение мирового опыта трансформации различных экономических систем, что заняло бы достаточно большой период времени. В то же время остановить производство строительной продукции было невозможно, так как это нанесло бы вред экономике республики. Кроме того, говорить в то время про контрактные цены и двигаться в этом направлении было не только преждевременно, но и существенно навредило бы строительному комплексу, так как становление национальной экономики происходило в условиях гиперинфляции. В начале 90-х годов прошлого века Республика Беларусь являлась одним из мировых лидеров по темпам инфляции, опережая по этому показателю все страны Европы и Азии.

Поэтому было принято решение по адаптации действующего в СССР порядка ценообразования к реальным условиям, сложившимся в тот период времени.

Адаптация осуществлялась к условиям высокой и трудно прогнозируемой инфляции путем применения к ценам базисного периода (1991 г.) соответствующих индексов изменения цен.

Основная задача индексации стоимости строительства в условиях труднопрогнозируемой инфляции – отражение пределов, в которых должна находиться экономически обоснованная цена. Расчет и утверждение в установленном порядке индексов изменения стоимости строительной продукции осуществляется ежемесячно на основании данных отслеживания цен и тарифов на применяемые в отрасли материальные ресурсы.

Республиканский научно-технический центр по ценообразованию в строительстве составляет, анализирует, проверяет и систематизирует данные, представленные региональными центрами, и выполняет весь комплекс расчетов индексов изменения стоимости строительства по элементам затрат для расчетов между подрядчиками и заказчиками как в целом по республике, так и по регионам.

К основным достоинствам базисно-индексного метода можно отнести сравнительную простоту расчетов, возможность мгновенного реагирования на происходящие инфляционные процессы в условиях быстрого роста цен, а также возможность государственного регулирования и директивного прогнозирования стоимости строительной продукции.

Вместе с тем основным недостатком указанного метода является тот факт, что ежемесячная индексация стоимости выполненных работ в период исполнения договоров строительного подряда не позволяет обеспечить стабильность цен на строительную продукцию.

В настоящее время в Республике Беларусь система ценообразования в отрасли строительства строится исходя из положений Указа Президента Республики Беларусь № 361 [9].

Указом Президента Республики Беларусь № 361 установлено, что:

1. Сметная документация на строительство объектов (далее – сметная документация) независимо от источников финансирования разрабатывается на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении, утверждаемых в порядке, определяемом Советом Министров Республики Беларусь, цен на ресурсы и (или) на основании укрупненных нормативов стоимости строительства единицы площади (объема, мощности) объекта или стоимости объектов-аналогов.
2. Сметная стоимость строительства объекта определяется на дату начала выполнения строительных, специальных, монтажных работ, устанавливаемую заказчиком, застройщиком с учетом нормативной продолжительности строительства, определяемой в проектной документации.
3. Для отражения в сметной документации изменения стоимости строительства объекта с даты начала разработки сметной документации до завершения нормативного срока строительства используются прогнозные индексы цен в строительстве, утверждаемые Министерством экономики.

В целях выполнения норм Указа № 361 Советом Министров Республики Беларусь постановлением № 1553 [10] установлен порядок утверждения нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении и порядок формирования неизменной договорной (контрактной) цены на строительство объектов.

Указом Президента Республики Беларусь № 72 [11] определен перечень товаров (работ, услуг), цены (тарифы) на которые регулируются законодательством. Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь регулирует цены на строительные материалы, изделия, конструкции, работы и услуги, используемые (выполняемые, оказываемые) при строительстве объектов, финансируемых полностью или частично за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов, в том числе государственных целевых бюджетных фондов, а также государственных внебюджетных фондов, внешних государственных займов и внешних займов, привлеченных под гарантии Правительства Республики Беларусь, кредитов банков Республики Беларусь под гарантии Правительства Республики Беларусь и областных, Минского городского исполнительных комитетов, а также при строительстве жилых домов (за исключением финансируемых с использованием средств иностранных инвесторов).

Для реализации ресурсного метода при определении сметной стоимости строительства согласно Указу № 361 постановлением № 51 [12] Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь утверждена Инструкция, устанавливающая порядок определения сметной стоимости строительства и составления сметной документации на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении, а также Инструкция о порядке определения сметной стоимости пусконаладочных работ и составления сметной документации на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении.

Для определения сметной стоимости строительства в соответствии с нормами постановления № 51, в республике создана и действует фундаментальная нормативно-справочная база, которая включает в себя:

*а) нормативы расхода ресурсов в натуральном выражении, подразделяющиеся:*

- 1) по уровню применения:
  - государственные (республиканские);
  - отраслевые (ведомственные);
  - фирменные (собственная нормативная база пользователя);
- 2) по степени укрупнения:
  - по видам работ;
  - укрупненные.

В совокупности государственные, отраслевые и фирменные нормативы образуют основу нормативной базы системы ценообразования в строительстве.

К государственным сметным нормативам относятся нормативы, вводимые в действие Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь, для обязательного применения при определении стоимости строительства, осуществляемого в различных отраслях экономики республики, с привлечением бюджетных и приравненных к ним средств.

К отраслевым (ведомственным) сметным нормативам относятся нормативы, вводимые в действие министерствами и ведомствами по согласованию с Минстройархитектуры, для производственного строительства, осуществляемого в пределах той отрасли и в пределах того региона, для которых они разработаны.

Отраслевые (ведомственные) сметные нормативы обязательны для предприятий и организаций министерства (ведомства), утвердившего эти нормативы. Предприятиями и организациями других министерств (ведомств) эти нормативы могут применяться при условии утверждения или введения их в действие соответствующим министерством (ведомством). Указанные нормативы не должны противоречить государственным сметным нормативам или дублировать их.

К фирменным нормативам относятся индивидуальные сметные нормативы, учитывающие реальные условия деятельности конкретной организации-исполнителя работ.

К нормативам расхода ресурсов в натуральном выражении относятся: затраты труда рабочих и машинистов, нормы эксплуатации машин, нормы расхода материалов.

К укрупненным нормативам относятся:

- нормы общехозяйственных и общепроизводственных расходов;
  - нормы плановой прибыли;
  - нормы на строительство временных зданий и сооружений;
  - нормы на дополнительные расходы при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время;
  - нормативы стоимости и расхода ресурсов по видам работ на возведение и ремонт объектов;
  - другие нормативы;
- б) цены на ресурсы:
- цена человеко-часа;
  - цена машино-часа эксплуатации машин;
  - цена строительных материалов;
  - тарифы на перевозку грузов для строительства.

Методические указания и рекомендации по применению республиканской нормативно-справочной базы:

- Методические указания по применению нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении (НРР 8.01.104-2017) (приказ Минстройархитектуры от 30.12.2016 № 319).
- Методические указания по применению нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении (далее – нормативы расхода ресурсов) на пусконаладочные работы (НРР 8.01.402-2017) (приказ Минстройархитектуры от 30.12.2016 № 319).
- Методические рекомендации о порядке разработки и утверждения норм общехозяйственных и общепроизводственных расходов и плановой прибыли, применяемых при определении сметной стоимости строительства и составлении сметной документации (постановление Минстройархитектуры от 23.12.2011 № 59) (Методические рекомендации № 59).

– Методические рекомендации о порядке расчета текущих цен на ресурсы, используемые для определения сметной стоимости строительства и составления сметной документации на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении (приказ Минстройархитектуры от 29.12.2011 № 457).

– Методические рекомендации по определению сметной стоимости строительства на основе объектов-аналогов и укрупненных нормативов стоимости строительства (НРР 8.01.106-2012) (приказ Минстройархитектуры от 15.03.2012 № 84).

–Методические рекомендации о порядке разработки, утверждения и применения отдельных нормативов при определении сметной стоимости строительства, составления сметной документации и расчетах за выполненные работы (приказ Минстройархитектуры от 08.05.2012 № 144).

–Методические рекомендации по формированию технико-экономических, в том числе стоимостных и ресурсных, показателей объектов строительства с целью их применения в качестве показателей объектов-аналогов, использования при планировании затрат и определении стоимости строительства (постановление Минстройархитектуры от 10.07.2015 № 21).

–Методические указания по применению нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении (НРР 8.01.104-2017) (приказ Минстройархитектуры от 30.12.2016 № 319).

В соответствии с нормами и положениями постановления № 51 и с применением нормативно-справочной базы составляется сметная документация на строительство объекта.

Основанием для составления сметной документации и определения стоимости строительства объекта являются:

- задание на проектирование, выдаваемое заказчиком, застройщиком;
- проектная документация (дефектные акты на объекты текущего ремонта);
- решения, принятые заказчиком, застройщиком и предусмотренные в проектной документации.

Фундаментальная нормативно-справочная база, в том числе система сметных нормативов, используется при разработке сметной документации.