

### Тема № 3.

#### Ценообразование и определение сметной стоимости строительства

##### **Особенности ценообразования в строительстве.**

Строительство - самостоятельная отрасль, основной задачей которой является создание новых или реконструкция основных фондов всех отраслей народного хозяйства.

Строительной продукцией считаются построенные и введенные в действие здания и сооружения производственного и непроизводственного назначения. Высокая стоимость зданий и сооружений, их локальная закрапляемость на месте, климатические условия, влияющие на осуществление строительства, природные и гидрогеологические особенности строительных площадок делают невозможным применение единичных цен на строительную продукцию, поэтому на каждую строительную продукцию должна составляться своя цена. В отличие от промышленной и других отраслей, где стоимость строительной продукции определяется на основе отпускных цен в строительстве. Стоимость строительной продукции определяется по смете.

Смета – это комплекс расчетов, определяющийся суммой денежных средств, требующихся для осуществления строительства объекта. В составлении сметы принимают участие все субъекты инвестиционной деятельности (заказчик, подрядчик, инвестор, проектировщик).

На разных этапах реализации инвестиционного проекта формируются различные виды стоимости:

- Сметная;
- Рыночная;
- Договорная;
- Фактическая (балансовая).

Сметная стоимость – сумма денежных средств, необходимая для осуществления строительства объекта в соответствии с проектными материалами.

Рыночная стоимость – объективно обусловленная стоимость возведения конкретного объекта на ремонтном рынке в реальный календарный период времени устанавливается по законам конъюнктуры рынка подрядной деятельности и под влиянием текущего спроса и предложения на строительную продукцию.

Договорная (контрактная) цена – формируется на основе данных о сметной стоимости и рыночной цены строительной продукции.

Фактическая цена – определяет акты выполненных работ, которые дополнительно учитывают компенсацию фактических затрат подрядчика, корректировку цен по фактическим срокам выполнения работ.

##### **Общие положения по определению стоимости строительной продукции.**

Стоимость строительной продукции определяется в соответствии с методикой определения стоимости продукции на территории Р.Ф., которая называется МДС 81-35.2004. Данная методика разработана и предназначена для определения стоимости строительства новых объектов, реконструкции, расширения и технического перевооружения действующих предприятий, зданий и сооружений, выполнения ремонтных пуско-наладочных работ и при определении стоимости реставрационных работ. Положения, приведенные в методике, рекомендуются для использования организа-

циями, независимо от ведомственной принадлежности и форм собственности, осуществляющими строительство с привлечением средств госбюджета всех уровней и государственных внебюджетных фондов. Разработана Госстроем и введена в действие постановлением Госстроя №15/1 от 5.03.2004г.

### **Классификация строительной продукции.**

При определении сметной стоимости применяются следующие понятия строительной продукции:

1. Новое строительство - возведение комплекса, объекта, основного, подсобного и общего обслуживающего назначения, вновь создаваемых предприятий зданий и сооружений, которая после ввода в эксплуатацию будет находиться на самостоятельном балансе. Осуществляется на свободных территориях в целях создания новых мощностей.

2. Расширение действующих предприятий – строительство дополнительных производственных площадей на ранее созданном предприятии, возведение новых и расширение существующих отдельных цехов и объектов основного и обслуживающего назначения на территории действующих предприятий, строительство филиалов производств, входящих в состав основного предприятия, которые после ввода в эксплуатацию не будут находиться на самостоятельном балансе.

3. Реконструкция предприятий – переустройство существующих цехов и объектов без расширения, имеющихся зданий и сооружений основного назначения, связанное с совершенствованием производства и улучшения его технико-экономического уровня; осуществляемая по комплексному проекту на модернизацию предприятия в целях увеличения производственных мощностей, улучшения качества и изменения номенклатуры продукции.

4. Техническое перевооружение – комплекс мероприятий по повышению технико-экономического уровня отдельных производств на основе внедрения передовой технологии и новой техники, замены устаревшего оборудования новым, более производительным.

5. Капитальный ремонт зданий и сооружений – работы по восстановлению или замене отдельных частей здания или целых конструкций в связи с их техническим износом и разрушением на более долговечные и экономичные, улучшающие их эксплуатационные качества.

6. Текущий (предупредительный) ремонт – систематически и своевременно проводимые работы по предупреждению износа конструкций, а также работы по устранению мелких повреждений и неисправностей.

### **Основание для определения сметной стоимости.**

- Исходные данные заказчика для разработки сметной документации, предпроектная и проектная документация:
  1. Чертежи, ведомости объемов строительно-монтажных работ;
  2. спецификация и ведомости потребительского оборудования;
  3. проект организации строительства;
  4. пояснительная записка к проекту;
  5. акты на дополнительные работы, выявленные в период выполнения работ.
- Действующие сметные нормативы расценки, а также цены и транспортные расходы на материалы оборудование, мебель и инвентарь.

- Отдельные, относящиеся к соответствующей строке решения федеральных и других органов государственной власти (льгота, определенные сроки строительства).

### **Последовательность составления сметной документации.**

Определенная последовательность – в переходе от мелких к более крупным элементам строительства:

- вид работ;
- объект;
- пусковой комплекс;
- очередь строительства;
- стройка в целом.

### **Структура сметной стоимости капитальных вложений.**

Сметная стоимость в соответствии с технической структурой капитальных вложений и порядком осуществления деятельности строительно-монтажной организации включает в себя:

- стоимость строительно-монтажных или ремонтно-строительных работ (все общестроительные работы по возведению зданий и спец. строительные работы);
- стоимость работ по монтажу оборудования (технологическое оборудование, электромонтажное оборудование);
- стоимость оборудования, мебели, инвентаря;
- стоимость прочих затрат, сопутствующих строительству.

### **Виды сметной документации.**

- Локальная смета, локальный сетный расчет.

Локальная смета – первичный сметный документ, состоящий из отдельных видов работ и затрат на основе объемов работ, определенных при разработке рабочей документации.

- Объектная смета, объектный сметный расчет.

Объектная смета – объединяет в своем составе на объект в целом данные из локальных смет и относящиеся к сметным документам, на основе которых формируются договорные цены на объект.

Объектный сметный расчет – совокупность локальных смет.

- Сводный сметный расчет стоимости строительства.

Выполняется на основе объектных смет и определяет объем капитальных вложений, необходимых для осуществления строительства объекта в целом. При проектировании объектов и сооружений, строительство которых осуществляется по очередям, составляются отдельно объектные сметные расчеты, относящиеся к очереди и объекту в целом. Сводный сметный расчет использует данные объектных смет по очередям строительства.

Сметная документация составляется в установленном порядке и по определенным формам независимо от формы собственности предприятия и источников финансирования. Формы всех смет указаны в приложениях МДС 81-35.2004. Сметная документация составляется в текущем уровне цен, в ней допускается указывать стоимость работ в двух уровнях цен:

- Базисный уровень. Определяется на основе действующих норм цен 2001г.
- Текущий уровень. Определяется на основе цен, сложившихся на время составления сметной документации.

## **Методы определения сметной стоимости строительства.**

При составлении смет применяются следующие методы определения стоимости:

- Ресурсный метод – калькулирование в текущих или прогнозных ценах и тарифах ресурсов (материалы, заработная плата, элементы затрат, затраты на эксплуатацию машин), необходимых для реализации проектного решения. Оно ведется на основе выражений в натуральных измерителях потребности в материалах, конструкциях изделий, времени эксплуатации строительных машин и их состава, затрат труда рабочих. Стоимость ресурсов применяется в текущем уровне цен;
- Ресурсно-индексный метод – сочетание ресурсного метода с системой индексов, используемых в строительстве;
- Базисно-индексный метод – стоимость определяется на основе использования системы индексов по отношению к стоимости, определенной в базисном уровне цен. Индексы разрабатываются региональными центрами ценообразования в целом на стоимость строительной продукции с расшифровкой по статьям затрат (материалы, оплата труда рабочих, эксплуатация машин, накладные расходы, сметная прибыль). Для пересчета базисной стоимости в текущие цены могут применяться индексы к итогам сметной стоимости или по статьям затрат;
- Метод на основе укрупненных сметных нормативов с применением банка данных о стоимости ранее построенных или запроектированных объектов (метод объектов-аналогов).

### **Сметные нормативы.**

Система ценообразования и сметного нормирования включает в себя государственные сметные нормативы (ГЭСН) и другие сметные нормативные документы, необходимые для определения сметной стоимости строительства.

- Сметные нормативы – обобщенное название комплекса сметных норм, расценок и цен, объединенных в отдельные сборники, вместе с правилами и положениями они служат основой для определения сметной стоимости строительства.
- Сметная норма – совокупность ресурсов, затрат труда рабочих, времени работы строительных машин, потребность в материалах, изделиях и конструкциях, установленных на принятый измеритель строительно-монтажных и других работ.

### **Сметная стоимость строительства**

Сметная стоимость ( $C_c$ ) = П.З. + Н.Р. + С.П. + З.У. + В.З. + Н.р., где

1.  $C_c$  – сметная стоимость;
2. П.З. – прямые затраты;
3. Н.Р. – накладные расходы;
4. С.П. – сметная прибыль;
5. З.У. – зимнее удорожание; определяется в ГЭСН 81-05-02-2001, приложение табл. №4.
6. В.З. – временные здания и сооружения; определяются в ГЭСН 81-05-01-2001, сборник сметных норм на строительство временных зданий и сооружений;
7. Н.р. – непредвиденные расходы.