

## ПРОБЛЕМЫ И МЕТОДЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ В РОССИИ.

МЕРЗЛЯКОВА А.С.

Южно-Уральский государственный университет, г. Челябинск

**Аннотация.** Тема исследования обусловлена тем, что повышение требований к качеству, энергоэффективности, экологичности, безопасности в сфере жилищного строительства влечет за собой дальнейший рост себестоимости строительного производства и строительного бизнеса в целом, в связи с необходимостью дополнительных издержек на внедрение новых технологий, материалов, исполнение новых требований. Особенно остро эти факторы влияют в Уральском регионе в связи с особенностями строительного производства в условиях климата Урала: требования к жилью по многим техническим параметрам выше, сезонность строительства, более высокая себестоимость строительства в зимних условиях. Строительство осложняется и особенностями строения грунта и т.д. Кроме того, в ряде районов Урала требуется применение дорогостоящей спецтехники для проведения жилищного строительства.

**Ключевые слова:** сметная стоимость, ценообразование, сметное нормирование, методика, сметная прибыль.

### Введение

Политика ценообразования в строительстве является частью общей ценовой политики и базируется на общих для всех отраслей принципах. В то же время механизм ценообразования в строительстве существенно отличается от ценообразования в других отраслях. Это объясняется специфическими особенностями отрасли и создаваемой строительной продукции. Рассмотрим эти особенности и их влияние на формирование цены.

Методика формирования цен на строительную продукцию базируется на множестве сметных нормативов по видам ресурсов и по номенклатуре применяемых показателей. Особенно важным аспектом качественного формирования цен на строительную продукцию является наработанная методика и инфраструктура учета регионального аспекта ценообразования [3].

Нормативно-правовое регулирование ценообразования в строительстве в РФ постоянно совершенствуется и основывается на Градостроительном кодексе Российской Федерации [1] и Федеральном законе «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» [2], Постановлении Госстроя

России от 05.03.2004 № 15/1 [3] и на других нормативно-правовых документах.

В соответствии с Постановлением Госстроя России от 05.03.2004 № 15/1 (ред. от 16.06.2014) «Об утверждении и введении в действие Методики определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации» [1], действующая система ценообразования и сметного нормирования в строительстве включает в себя государственные сметные нормативы и другие сметные нормативные документы, необходимые для определения сметной стоимости строительства.

В 2016 году на основании Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 369-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации» и статьи 11 и 14 Федерального закона «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» [11], были приняты следующие нормативно-правовые акты:

- Постановление Правительства РФ от №959 от 23 сентября 2016 года «О федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве»;

- Положение о федеральной государственной информационной системе ценооб-

разования в строительстве от 23 сентября 2016 года;

- Приказ Министра России №814/пр от 14.11.2016 года «Об определении официального сайта федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве»;

- Постановление Правительства РФ от 23.12.2016 № 1452 «О мониторинге цен строительных ресурсов» (вместе с «Правилами мониторинга цен строительных ресурсов») [2].

Кроме того, в ноябре 2016 года были приняты проекты методик по определению величины накладных расходов и сметной прибыли. Основные изменения коснулись порядка начисления сметной прибыли при составлении сметной документации: «1.5. Сметная прибыль при составлении сметной документации определяется косвенным путем в процентах к установленному базовому показателю (от суммы прямых затрат и накладных расходов)». Данная рекомендация предлагает начисление сметной прибыли по следующей формуле:

$$СП=(ПЗ+НР) \times Нсп/100, \quad (1)$$

где СП – величина сметной прибыли,

Нсп – норматив сметной прибыли по видам строительства,

ПЗ – прямые затраты,

НР – накладные расходы.

В составе локальных сметных расчетов (смет) стоимость материальных ресурсов определяется исходя из данных о нормативной потребности материалов, изделий (деталей) и конструкций (в физических единицах измерения: м, м<sup>2</sup>, т.) и соответствующей цены на вид материального ресурса. Стоимость материальных ресурсов включается в состав сметной документации, независимо от того, кем они приобретены [4].

Сметная стоимость строительных материалов включает в себя отпускную цену завода-поставщика, затраты на доставку грузов различными видами транспорта, включая погрузо-разгрузочные работы и тарифы на автомо-

бильные, железнодорожные, морские, речные перевозки, наценку снабженческо-сбытовых расходов.

Таким образом, методика сметно-инвестиционного планирования обязана учитывать влияние региональных условий и особенностей на ценообразование.

### **Структура полной сметной стоимости при строительстве объектов жилищно-гражданского и промышленного назначения**

Отметим, что сметная прибыль (накладные расходы в том числе) может быть нормативной или договорной. Нормативное значение обычно определяется заказчиком или инвестором. На практике же прибыль составляет 7-8 % от прямых затрат и накладных расходов, а накладные расходы в свою очередь – 15-25 % от прямых затрат.

Механизм ценообразования в строительстве имеет свои определенные особенности, поскольку строительные объекты в подавляющем большинстве случаев различаются по габаритам, общей площади, этажности, используемым материалам конструктивных элементов. Даже возведение объектов по типовым проектам не может иметь одинаковую стоимость из-за расположения строительных площадок и местных условий, то есть каждый объект имеет свою конкретную цену [4].

Необходимость оценки стоимости того или иного объекта возникает уже на первоначальном этапе строительства. Однако на данном этапе определяется только приблизительная стоимость, а по мере проведения исследований и накопления сведений появляются дополнительные возможности для более точного расчета сметной стоимости сооружения объекта.

Стоимость строительной продукции, включающую разнообразные виды затрат, можно проанализировать и выявить, за счет каких затрат она увеличилась или уменьшилась, и затем повлиять на ее размер в будущем. Затраты оказывают огромное влияние на прибыль предприятия, его рентабельность, на величину цен строительной продукции и другие экономические показатели. Есте-

ственно, снижение затрат является основным направлением совершенствования деятельности строительной организации, что прямо влияет на ее конкурентоспособность, финансовую устойчивость и успешную работу в будущем.

Для определения стоимости строительства выделяют следующие методы ценообразования в строительстве [5]:

#### 1. Ресурсный метод.

Суть метода заключается в суммировании элементов затрат и осуществляется в текущих ценах на ресурсы и работы, необходимые для реализации проекта строительства. Для итоговой оценки стоимости суммируют предполагаемые затраты на материалы, изделия, конструкции, стоимость их оптимальной доставки на место строительства, расход электроэнергии и других энергоносителей, расходы по эксплуатации техники, трудозатраты. Все виды затрат берутся из проектной документации или нормативных источников. Главные недостаток этого метода – трудоемкость расчетов и проблематичность обоснования принятых к расчету текущих цен.

#### 2. Ресурсно-индексный метод.

Применение этого метода базируется на сочетании ресурсного метода и системы индексов на применяемые ресурсы (системы поправочных коэффициентов).

Индексы пересчета – это коэффициенты перехода от базовой стоимости к стоимости на текущую дату.

Механизм индексирования цен широко используется во всем мире, т.к. позволяет достаточно просто решать проблему ценообразования в условиях инфляции. Для определения величины прямых затрат при применении ресурсного и ресурсно-индексного методов в сметах выделяют следующие показатели:

- трудозатраты (человеко-часы);
- время работы строительных машин (машино-часы);
- расход необходимых ресурсов, таких как материалы, конструкции, детали (в метрических единицах).

#### 3. Базисно-индексный метод.

Этот метод определения итоговой стоимости всего строительства основывается на применении системы текущих и прогнозируемых индексов относительно стоимости, рассчитанных в базисном уровне цен. Другими словами, стоимость требуемых работ и затрат, определенная на базисном уровне, умножается на коэффициенты пересчета.

Базисный уровень цен – это уровень стоимости, определенный на основе сметных цен, зафиксированный на определенную дату.

Коэффициенты пересчета применяются:

- на всю смету по итоговой строке – сумму полученных прямых затрат умножают на коэффициент пересчета;
- на разделы сметы без итогового суммирования;
- коэффициенты пересчета зависят от назначения раздела сметы;
- к каждой отдельной расценке – умножение прямых затрат на коэффициент по каждой позиции сметы;
- к отдельным элементам расценки применение коэффициента к каждому элементу прямых затрат для дальнейшего определения прямых затрат целиком.

#### 4. Базисно-компенсационный метод

Стоимость строительства при использовании этого метода формируется на основании фактических расходов и может быть окончательно рассчитана только после завершения всех строительных и сопутствующих работ (при сдаче объекта). Расчет выполняется в два этапа:

- стадия проектирования и подготовки документации;
- расчет в базисном уровне с одновременным прогнозированием инфляционного удорожания цен, т.е. выполняется ориентировочный расчет дополнительно требующихся при строительстве затрат;
- стадия строительства – выполнение реального расчета дополнительных расходов при приобретении материалов, работ или услуг относительно рассчитанных на стадии проектирования.

Окончательная стоимость строительства при использовании базисно-компенсационного метода определяется как сумма базисных показателей и дополнительных, полученных в ходе выполнения работ.

5. Метод использования банка данных о полной стоимости уже построенных или еще только запроектированных аналогичных объектов.

При использовании этого метода используются данные о стоимости аналогичных объектов, откорректированные при помощи коэффициента удорожания.

Выбор метода определяется на предпроектной стадии совместно заказчиком и исполнителем или только заказчиком. Особое внимание стоит уделить точности оценки, ведь погрешности могут повлиять не только на стоимость всего строительства, но и на принятие решения о его целесообразности.

Основные проблемы ценообразования в строительстве в России обусловлены, прежде всего, материально-технической базой отрасли, климатическими условиями проведения строительных работ, доступностью материальных ресурсов и низким уровнем деловой культуры, что обуславливает завышение цен со стороны одной или нескольких сторон, реализующих строительный проект.

Так, продолжительность строительства любого объекта исчисляется не только месяцами, но, особенно при строительстве крупных объектов – годами. Поэтому фактор времени оказывает существенное влияние на ценовые показатели строительной продукции:

- проектная (сметная) цена в условиях инфляции, как правило, не совпадает с фактической. Это вызывает необходимость включать в цену строительной продукции индекс ее удорожания;

- все заинтересованные участники инвестиционного процесса стараются заложить в цену величину «строительного риска», обусловленного неопределенностью экономических, социальных и иных условий проектирования и строительства;

- длительность периода отвлечения средств заказчиком приводит к увеличению стоимости на величину затрат по привлечению финансовых ресурсов.

Строительная продукция отличается высокой материалоемкостью: затраты на материалы и конструкции составляют в среднем 60 - 70 % от общей суммы прямых затрат. По этой причине существует высокая зависимость стоимости строительства от цен на материальные ресурсы. Это обуславливает необходимость систематически отслеживать цены на строительные материалы и определять, как они влияют на себестоимость, а, следовательно, и на цену строительной продукции [10].

В формировании цены на строительную продукцию одновременно участвуют проектировщик, заказчик и подрядчик, каждый из которых преследует свои интересы. Окончательной ценой на строительную продукцию является согласованная цена между заинтересованными лицами [11].

Несомненно, основной проблемой ценообразования в строительстве в России является то, что действующая российская система ценообразования, по сути, представляет собой набор методик, созданных в среднем более 20 лет назад.

При реформировании системы, начатой в 2015 году, в качестве основы для формирования номенклатурного перечня разрабатываемых сборников укрупненных сметных нормативов были взяты номенклатурные перечни действующих нормативов. Однако в ходе анализа востребованности строительства тех или иных объектов было принято решение об исключении из номенклатурного перечня целых типов объектов. Так, например, при разработке сборника НЦС «Объекты культуры» было выявлено, что последний цирк, построенный за счет средств государственного бюджета в РФ, был возведен 7 лет назад. В связи с тем, что строительство данного типа объектов не является массовым и не производится регулярно, принято решение об исключении данного типа объектов из номенклатурного перечня указанного сборника.

Как было отмечено выше, разработка показателей сборника осуществляется на основе анализа ряда объектов-аналогов и выборе оптимального (в том числе и по стоимости) объекта-представителя. Однако по каждому объекту-представителю должен быть в наличии полный комплект проектно-сметной документации с положительным заключением государственной (негосударственной) экспертизы. В ходе сбора документации была выявлена проблема низкого качества проектно-сметной документации при отборе объектов-представителей. Несмотря на наличие положительных заключений государственных экспертиз по проектной документации было выявлено значительное количество ошибок и отступлений от нормативов и технических регламентов по разделам проектной документации: «Проект организации строительства», «Мероприятия противопожарной безопасности», «энергосбережение», «требования к маломобильным группам населения» и др.

Но самой серьезной проблемой стала нехватка объектов с полным комплектом проектно-сметной документации и заключением экспертизы. Это связано, как с недостатком открытых источников и низкой активностью проектных организаций по предоставлению информации, так и с тем, что за последние несколько лет изменились требования к некоторым зданиям и сооружениям, в частности, по критериям доступности для маломобильных групп населения [12], в результате чего не сформировалась достаточная база данных таких проектов. В результате при

низкой обеспеченности номенклатурных позиций объектами-представителями было принято решение о применении в некоторых случаях при разработке показателя укрупненной цены строительства метода интерполяции.

В связи с вышесказанным, также одной из проблем является определение сметной стоимости при использовании инновационных технологий в строительстве.

Обычно сначала появляется новая технология, а затем создается сметная норма. Сегодня некоторые строительные организации России самостоятельно устанавливают расценки на новые технологии. При этом они стремятся установить максимально высокие расценки, что приводит к необоснованному завышению сметы. Как правило, большая часть этих новых технологий основана лишь на применении импортной техники. Необходимо отметить, что значимость применения новых технологий для снижения себестоимости строительства не вызывает сомнений. Необходимо только оперативно вносить их в проекты нормативных баз и утвержденной расценки, что в настоящее время уже осуществляется.

Целесообразно и изменение системы строительного нормирования по опыту западных стран (Великобритания, Норвегия, Швеция и т.д.) в сторону применения потребительских характеристик по строительной продукции, а не «детализированных предписаний к технологиям и применяемым материалам»[13].

#### Литература:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.09.2017) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1. – ст. 16.
2. Методические указания по разработке укрупненных сметных нормативов для объектов непроизводственного назначения и инженерной инфраструктуры», утверждены приказом Минрегиона России от 16 ноября 2010 года № 497. – 2017г.– СПС Гарант.
3. Денисова, К.В. Сравнение методов определения сметной стоимости строительства /К.В. Денисова, Р.Г. Абакумов // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. – 2015. – № 1 (6). – С. 44-47.
4. Мандрик, Н.Ю. Контроллинг Маркетинга на предприятии: роль, место, функции / Н.Ю. Мандрик // Вестник Кемеровского государственного университета. – 2013. – № 1. – С. 261-264.

5. Алексеева, К.И. Особенности строительства и их влияние на ценообразование в отрасли / К.И. Алексеева // Новая наука: Опыт, традиции, инновации. – 2017. – Т. 1. № 3. – С. 68-71.
6. Ожегов, С.И. Толковый словарь русского языка: 80 000 слов и фразеологических выражений / С.И. Ожегов., Шведова Н.Ю. – 4-е изд. – М.: Азбуковник. – 1997. – 944 с.
7. Шумайлова, Н.С. Критический анализ зарубежного опыта ценообразования в строительстве и перспективы развития российской сметно-нормативной базы / Н.С. Шумайлова, Р.Г. Абакумов // Актуальные вопросы развития современного общества. Сборник научных статей 5-ой Международной научно-практической конференции. – 2015. – С. 182-185.
8. Хмызов, А.С. Исследование состояния и перспектив развития индустрии строительных материалов в регионах Приволжского федерального округа / А.С. Хмызов, Б.Б. Хрусталева, И.В. Попова // Современные проблемы науки и образования. – 2015. – № 1-1. – С. 734.
9. Ушанова, Н.А. Развитие жилищного строительства на основе внедрения инноваций / Н.А. Ушанова // Современные тенденции развития науки и технологий. – 2015. – № 7-7. – С. 120-122.11.
10. Сайфутдинова, Р.В. Значимые проблемы продвижения инноваций в строительстве / Р.В. Сайфутдинова // Новая наука: Стратегии и векторы развития. – 2016. – № 2-1 (64). – С. 146-151.
11. Воропаев, В.И. Функциональные модели управления проектной деятельностью для разных заинтересованных сторон / В.И. Воропаев, Я.Д. Гельруд, О.А. Клименко // Журнал: Управление проектами и программами. №4, Москва, 2014, с.266-278.
12. Орлов, Р.А. Инвестиционный климат как основной фактор устойчивого и сбалансированного развития экономики Тамбовской области / Р.А. Орлов // Социально-экономические явления и процессы. – 2016. – Т. 11. №10. – С. 51-54.
13. Мусин, Р.А. Ценообразование в строительстве и его инновационный путь / Р.А. Мусин // Символ науки. – 2017. – Т. 1. № 4. – С. 136-138.

**Мерзлякова Алина Сергеевна** – студент ФГАОУ ВО «Южно-Уральский государственный университет» (национальный исследовательский университет), г. Челябинск; e-mail: merzlyakova.lina@mail.ru.

Дата поступления 20 ноября 2017 г.

DOI: 10.14529/iimj170407

## **THE SYSTEM AND METHODS OF PRICING IN CONSTRUCTION IN RUSSIA. THE MAIN PROBLEMS OF PRICING IN CONSTRUCTION IN RUSSIA.**

**MERZLYAKOVA A.S.**

South Ural State University, Chelyabinsk, Russia

**Abstract.** Research topic due to the fact that increasing demands for quality, efficiency, environmental performance and safety in housing construction determines the further growth of cost of building production and construction business in General, in connection with necessity of additional costs for the introduction of new technologies, materials, fulfillment of new requirements. Especially affected by these factors in the Ural region in connection with the peculiarities of construction production in the climate conditions of the Urals: housing requirements for many technical parameters above, the seasonality of construction, higher cost of construction in winter conditions. The construction is complicated by the characteristics of the structure of the soil, etc. in addition, in some areas of the Ural requires the use of expensive special equipment for housing construction.

**Keywords:** estimated cost, pricing, the estimated valuation, methodology, estimated profit.

### References

1. The town-planning code of the Russian Federation of 29.12.2004 N 190-FZ (ed. from 29.07.2017) (Rev. and EXT., joined. in force 30.09.2017) // collected legislation of the Russian Federation. – 2005. – No. 1. – article 16.
2. Guidelines for the development of enlarged estimated standards for objects non-productive purpose and engineering infrastructure", approved by order of Ministry of regional development of Russia dated November 16, 2010, No. 497. – 2017.– ATP Garant.
3. Denisov K. V., Abakumov R. G. Comparison of methods of determining the estimated cost of construction / Innovative economy: prospects for development and improvement. – 2015. – № 1 (6). – S. 44-47.
4. Mandrik N. Yu. Controlling of Marketing in the enterprise: the role, place, function / Vestnik of Kemerovo state University. – 2013. – No. 1. – S. 261-264.
5. Alekseeva K. I. Features of construction and their impact on pricing in the industry / Modern science: Experience, tradition, innovation. – 2017. – Vol. 1. No. 3. – P. 68-71.
6. Ozhegov S. I., Shvedova N. Y. Explanatory dictionary of Russian language: 80 000 words and phraseological expressions. – 4th ed. – Moscow: Azbukovnik. – 1997. – 944 p.
7. Shumilova N., Abakumov R. G. A Critical analysis of the foreign experience of pricing in construction and prospects of development of Russian estimate bases / Actual problems of development of modern society. Collection of scientific articles of the 5th International scientific-practical conference. – 2015. – P. 182-185.
8. Khmyzov A. S., Khrustalev B. B., Popova I. V. Study of the state and prospects of development of building materials industry in the regions of the Volga Federal district / Modern problems of science and education. – 2015. No. 1-1. – S. 734.
9. Usanova N. A. The development of housing on the basis of innovation / Modern trends in the development of science and technology. – 2015. No. 7-7. – S. 120-122.11.
10. The RV's, Significant problems of promoting innovation in construction. R. V. // New science: Strategies and vectors of development. – 2016. – № 2-1 (64). – S. 146-151.
11. V.I. Voropaev, Ya.D. Gelrud, OA Klimenko. Functional models of project activity management for different stakeholders. Journal: Management of projects and programs. No. 4, Moscow, 2014, p.266-278.
12. Orlov R. A. The Investment climate as the main factor of sustainable development of the economy of the Tambov region / Social-economic phenomena and processes. – 2016. – T. 11. No. 10. – Pp. 51-54.
13. Musin R. A. Pricing in construction and its innovative path / science Symbol. – 2017. – Vol. 1. No. 4. – S. 136-138.

**Merzlyakova Alina Sergeevna** – student of Federal STATE Autonomous educational institution "South Ural state University" (national research University), Chelyabinsk; e-mail: merzlyakova.lina@mail.ru.

**Received 20 November 2017**

### ОБРАЗЕЦ ЦИТИРОВАНИЯ

Мерзлякова, А.С. Системы и методы ценообразования в строительстве в России. Основные проблемы ценообразования в строительстве в России / А.С. Мерзлякова // *Журнал управление инвестициями и инновациями*. – 2017. – №4. Стр. 48–54.  
DOI: 10.14529/iimj170407

### FOR CITATION

Merzlyakova A.S. Systems and methods of pricing in construction in Russia. The main problems of pricing in construction in Russia. *Investment and innovation management journal*. – 2017. – No. 4. Pp. 48–54.  
DOI: 10.14529/iimj170407