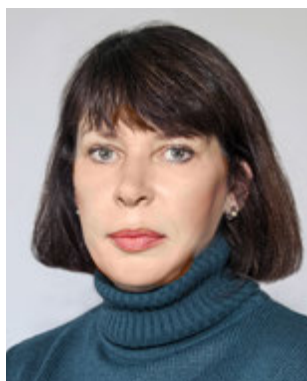


СОВРЕМЕННЫЕ ВОПРОСЫ СМЕТНОГО ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ

Е. В. Шелихова, к.э.н., доцент; Д. А. Захарченко, к.э.н., доцент; Ю. В. Светличная, к.э.н., доцент
ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры»

Аннотация. Проанализированы направления финансирования капитальных вложений в условиях ДНР; идентифицированы задачи, стоящие перед строительной отраслью ДНР; выявлены проблемы при определении сметной стоимости строительства. Акцентировано внимание на методологических проблемах сметного ценообразования, связанных с недостаточной достоверностью определения норм затрат труда и размера оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов; снижением доли заработной платы в структуре сметной стоимости; снижением доли зимнего удорожания, затрат на строительство временных зданий и сооружений; снижением норм сметной прибыли; отсутствием дифференцированных поправочных коэффициентов к нормам затрат времени эксплуатации строительных машин и механизмов и к нормам затрат труда рабочих-строителей.

Ключевые слова: инвестиции, капитальные вложения, финансирование строительства, сметное ценообразование.



*Шелихова
Елена Викторовна*



*Захарченко
Дмитрий Александрович*



*Светличная
Юлия Владимировна*

ВВЕДЕНИЕ

Функционирование строительного сектора находится в тесной связи с социально-экономическими процессами, выступая маркером инвестиционной привлекательности территории, а также перспектив развития экономической системы в целом. Реализация программ, связанных с капитальными вложениями, направлена на новое строительство, расширение, модернизацию, реконструкцию и техническое перевооружение действующих предприятий, выступая при этом залогом успешного функционирования государства. В то же время строительный сектор сталкивается с комплексом специфических проблем, решение которых становится неотложной задачей – от поиска источников финансирования до определения достоверной стоимости строительных проектов с последующим проведением всех необходимых процедур.

АНАЛИЗ ПОСЛЕДНИХ ИССЛЕДОВАНИЙ И ПУБЛИКАЦИЙ

Острота проблем, связанных с финансированием строительных проектов, ключевая роль строительной отрасли в развитии экономики нашли проявление в повышенном интересе научного сообщества к вопросам, связанным с капитальными вложениями, финансированием строительства, проблемами сметного ценообразования. Так, особенности бюджетирования в строительной отрасли, финансирования государственных капитальных вложений рассмотрены в работах Ивановой Н., Приступы М., Пестова С.; системы сметного нормирования, а также вопросы ценообразования освещены в исследованиях Журавлевой М., Доможировой Н.; сущность, функции и перспективы инвестиций в Донецкой

Народной Республике представлены в работе Маковецкого М. и др. Объективные предпосылки сложившегося устойчивого интереса к проблеме финансирования строительных проектов диктует необходимость дальнейших исследований, направленных на выявление особенностей сметного ценообразования, идентификации основных проблем и поиск соответствующих решений.

ЦЕЛЬ СТАТЬИ

Целью статьи является выявление особенностей финансирования строительных проектов, идентификация проблем сметного ценообразования, поиск путей их решения.

ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНОГО МАТЕРИАЛА ИССЛЕДОВАНИЯ

Приоритетные направления экономического развития ДНР обосновывают потребность в новых производственных мощностях, объектах социальной, транспортной и иной инфраструктуры городов, развитии сельских территорий, быстрой модернизации энергетического комплекса [1]. Указанные направления определяют потенциальный вектор капитальных вложений, обеспечивающих восстановление имеющегося потенциала. Дефицит средств, направляемых на новое строительство, расширение, модернизацию, реконструкцию и техническое перевооружение действующих предприятий, сводит к минимуму шансы развития экономической системы [2].

По данным портала «Деловой Донбасс» инвестиционные возможности ДНР обусловлены рядом факторов, наиболее значимыми из которых являются: компактная, урбанизированная территория с развитой инфраструктурой; значительный производственный и кадровый потенциал; наличие объемного внутреннего рынка; профицит электроэнергии. В современных исследованиях инвестиционной деятельности в условиях ДНР отмечается, что инвестиции в первую очередь необходимы для модернизации и технического перевооружения индустриального комплекса, предприятий легкой промышленности, строительство или реконструкцию объектов инфраструктуры, культуры и спортивных сооружений [3]. В то же время, фактор неопределенности, усугубляемый нарушенными логистическими цепочками, разорванными хозяйственными связями, санкционным давлением, препятствует притоку инвестиций, перекладывая затраты в плоскость бюджетного финансирования.

Длительный вооруженный конфликт объективно вытесняет на второй план вопросы, не связанные с решением первоочередных задач – восстановление жилья и объектов инфраструктуры. Структура капитальных вложений ДНР ориентирована на восстановление объектов, разрушенных или поврежденных в ходе боевых действий – количественно их список доходит до 30 тысяч [4]. Финансирование капитальных вложений по данным профильного министерства выполнено по направлениям:

- проведение капитальных ремонтов в зданиях общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения, многоквартирных жилых домов;
- восстановление частных жилых домов, поврежденных в результате боевых действий;
- ремонт объектов сферы жилищно-коммунального хозяйства (замена трубопроводов тепловых сетей, водоснабжения и водоотведения, ремонт кровельного покрытия, реконструкция котельных, ремонт лифтового хозяйства, озеленение территорий).

Кроме того, разрабатывается проектная документация, связанная с подготовкой:

- концепции «Схемы развития территории поселка городского типа Седово» как зоны отдыха республиканского масштаба;
- программы по выполнению инженерных изысканий, топографо-геодезических работ, инженерной геологии;
- схемы генерального плана КПВВ «Александровка»; мероприятий по укреплению береговой зоны села Обрыв Новоазовского района;
- программы развития отрасли жилищно-коммунального хозяйства;
- программы капремонта, модернизации, восстановления лифтового хозяйства городов ДНР;
- проектов реконструкции водоводов Самсоново-Тельманово и пос. Горное;
- программы реформирования жилищно-коммунального хозяйства ДНР.

Финансирование строительных проектов способно дать новый импульс развития экономической системы. В условиях ДНР комплекс задач, стоящих перед строительной отраслью, связан с восстановлением разрушенных объектов промышленной и гражданской инфраструктуры, что попутно обеспечит создание рабочих мест как непосредственно в строительстве, так и в смежных отраслях; снизит социальную напряженность; улучшит показатели трудовой миграции. Очевидно, что основная доля финансирования капитального строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства ляжет на республиканский бюджет. Особенности бюджетирования в капитальном строительстве, рассмотренные в исследовании Ивановой Н., Пириступы М., сводятся к составлению бюджетов в зависимости от намеченных объемов строительства, а не на основе предполагаемого объема продаж по аналогии с сектором торговли или промышленности; важнейшим фактором при этом выступает получение площадей под застройку и утверждение сметной документации. [5]. В целом, повышение достоверности определения сметной стоимости строительства является важной прикладной задачей для успешного развития всего республиканского народнохозяйственного комплекса. О несовершенстве работы по определению сметной стоимости строительства (как по объективным, так и субъективным причинам) свидетельствует тот факт, что по итогам проверки, созданной в ноябре 2016 года Службы государственной строительной экспертизы ДНР, на стадии экспертизы и утверждения проектно-сметной документации заявленная заказчиками

стоимость строительства была снижена в целом почти на 50-60 млн. руб. ежегодно. Данная информация приведена на портале «DNR LIVE» и подтверждается тезисами доклада Наумца С. об итогах работы Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства за 2018 год: благодаря работе Службы государственной строительной экспертизы ДНР выявлена завышенная сметная стоимость строительства [4]. Результаты работы Службы государственной строительной экспертизы позволили на стадии проектирования выполнить корректировку проекта и сократить расходование бюджетных средств. В условиях РФ отмечается аналогичная тенденция: по данным ФАУ «Главгосэкспертиза России» в результате проверок достоверности стоимости строительства экономия прямых затрат составила более 55 % достигнутой общей экономии средств. Указанные факты свидетельствуют с одной стороны, о наличии отдельных методологических проблем ценообразования в строительстве, а с другой – об огромных резервах для бюджетирования капитального строительства.

Останавливаясь на методологических проблемах, следует отметить, что в основе ценообразования в строительстве находится система нормирования: сметные нормы строго технически обоснованы, четко определяют номенклатуру и расход всех видов ресурсов для выполнения той или иной операции. Системы сметного нормирования и ценообразования закладывались еще в СССР для централизованной плановой экономики и в современных условиях существует мнение практиков о недостаточной их достоверности. Так, по версии Журавлевой М. и Доможировой Н., современные действующие государственные нормы требуют внимания в части: недостаточно достоверного определения норм затрат труда и размера оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов (использованы преимущественно статистические данные) при формировании сметных норм; снижения доля заработной платы в структуре сметной стоимости (не покрываются реальные расходы на оплату труда); снижения доли зимнего удорожания, затрат на строительство временных зданий и сооружений; снижения норм сметной прибыли; отсутствия дифференцированных поправочных коэффициентов к нормам затрат времени эксплуатации строительных машин и механизмов и к нормам затрат труда рабочих-строителей. Выделенные особенности ставят подрядные организации, работающие с бюджетными средствами, в невыгодное положение по сравнению с организациями, осуществляющими строительство за счет средств частных инвесторов, для которых нормативные документы носят рекомендательный характер и которые свободны в выборе методов и нормативов при определении сметной стоимости строительства. В связи с этим поднимается вопрос о том, что государственное регулирование должно заканчиваться на стадии определения цены контракта, а взаиморасчеты по актам КБ-2, КБ-3 не должны быть предметом госрегулирования; другие специалисты считают, что нужно регулировать стоимость строительства до сдачи объекта в эксплуатацию. [6].

При этом для многих работ нормы разработаны на основе требований к устаревшим технологиям (изоляционные, отделочные, пусконаладочные и многие другие работы), что в практике проектирования приводит к ситуации, когда проще отказаться от применения современной, эффективной технологии выполнения работ, чем обосновать сметную норму на ее выполнение. Процедура составления индивидуальной сметной нормы требует разработки технологической карты, проведения хронометража, определения квалификационного состава исполнителей работ и пр. В немногих проектно-строительных организациях найдутся специалисты, способные качественно выполнить эту работу. С другой стороны, может сложиться необоснованно расширенная практика применения индивидуальных нормативов для объектов, не имеющих принципов уникальности. Вместе с тем, нельзя допустить ситуации, при которой эффективность проектов с применением новейших строительных материалов, использованием современных строительных машин, оборудования, инструментов, механизмов и высокими требованиями к уровню квалификации рабочих, зависит от способности проекта пройти процедуру экспертизы. Для упрощения процесса согласования и утверждения сметных нормативов с целью своевременного пополнения существующей базы, тем самым, увязав ее с современными строительными технологиями, необходимо наличие подразделения в структуре Минстроя, в обязанности которого входила бы разработка сметных норм на основе новых технических регламентов по соответствующей процедуре.

Серьезной проблемой в определении достоверной сметной стоимости строительства является качество проектов. При разработке сметной документации в составе проекта и сметной документации подрядчика наблюдается существенная разница. Подрядчик вынужден корректировать свои затраты вследствие недоработанности проекта, в котором обозначены лишь принципиальные решения, а низкая квалификация проектировщика не позволила учесть не то что отдельные материалы, а и операции с их применением. Подобные ситуации приводят к тому, что объем реально заложенных в бюджет и выделенных средств является недостаточным для реализации строительства.

Отдельного внимания заслуживают тендерные процедуры, связанные с проведением подрядных торгов как необходимой меры для поддержания конкуренции на рынке строительного-монтажных работ. На практике подрядные торги зачастую выигрывает и заключает контракт на строительство недобросовестный претендент, сознательно заниживший фактическую цену (иногда и ниже себестоимости), провоцируя срыв освоения бюджетных средств, замену подрядчика и необходимость дофинансирования работ. Опыт многолетних наблюдений за динамикой цены ряда контрактов показал, что максимальный порог уменьшения тендерной заявки возможен на

7-10 % за счет организационно-технических мероприятий, снижения административно-коррупционной составляющей. Снижение стоимости строительно-монтажных работ при проведении тендера более чем на 10 % за счет таких статей стоимости строительной продукции как фонд оплаты труда, эксплуатация строительных машин, сметная прибыль, свидетельствует о перспективах выбора подрядной организации между функционированием в убыток или экономии на материалах, рабочей силе, бюджетных отчислениях. При всех равных условиях заявки подобных субъектов хозяйствования должны отклоняться по положению, которое, возможно, необходимо ввести, о контрактной системе. Указанный факт актуализирует вопросы контроля достоверности сметной документации подрядчика, перевода ее из формального приложения к контракту в документ реального отражения стоимости строительства.

Перспективы развития сметного ценообразования тесно связаны с внедрением прогрессивных методов проектирования – в частности, BIM-проектирования. В скором времени с появлением необходимости финансирования крупных проектов на территории ДНР для широкого внедрения BIM потребуются новые укрупненные нормативы цены строительства (по аналогии с российскими НЦС), разработка которых основывается на данных о стоимостных показателях уже реализованных объектов. Подобную работу следует начинать с организации процессов сбора и обработки данных о фактически понесенных затратах на строительство объектов для корректировки уже сложившихся нормативов и методических подходов. В таком подходе может просматриваться возможность реализовать в полной мере стоимостный инжиниринг, т.е. управление затратами на строительство и качеством объекта на разных стадиях жизненного цикла проекта. Стоимостный инжиниринг при этом рассматривается как управляющая система, основанная на нормативно-правовой и методической документации, охватывающая все направления деятельности по производству стоимостных расчетов всех участников строительства, что дает гарантии того, что проект будет выполнен в рамках утвержденного бюджета.

ВЫВОДЫ

Современное состояние рынка недвижимости определяется уровнем развития экономики, наличием интереса у потенциальных инвесторов, сложившимся балансом спроса и предложения на рынке. Завершение боевых действий на территории ДНР должно привести к значительному росту развития промышленности и сельского хозяйства, повышению спроса со стороны частных инвесторов на имеющиеся на территории здания и сооружения, находящиеся в законсервированном или разрушенном состоянии, что в значительной степени повысит активность строительного комплекса ДНР. Серьезной проблемой в определении достоверной сметной

стоимости строительства является качество проектов. Низкая квалификация проектировщика приводит к тому, что объем реально заложенных в бюджет средств, является недостаточным для реализации проекта. Решением этой проблемы, на наш взгляд, является изменение подхода к проектированию зданий через их информационное моделирование, которое предполагает сбор и комплексную обработку в процессе проектирования всей архитектурно-конструкторской, технологической, экономической и иной информации о здании со всеми ее взаимосвязями и зависимостями, когда здание и все, что имеет к нему отношение, рассматриваются как единый объект. Наличие экономических расчетов выполняемых на стадии проектирования в процессе информационного моделирования зданий позволит инвестору иметь четкое представление об объеме инвестиций как на стадии проектирования строительства, так и дальнейшей эксплуатации зданий и сооружений. Наличие достоверной информации о начальных инвестициях и затратах, которые будут возникать в процессе эксплуатации, позволит инвестору определить показатели, характеризующие эффективность инвестиционного проекта и сроки его окупаемости. Важной задачей управления стоимостью проекта является разработка политики, процедур и методов, позволяющих осуществлять планирование и своевременный контроль затрат. Управление стоимостью предполагает осуществление следующих процессов: оценку стоимости проекта; бюджетирование проекта, т.е. установление целевых показателей затрат на реализацию проекта; контроль стоимости проекта (постоянная оценка фактических затрат, сравнение с ранее запланированными в бюджете и выработку мероприятий корректирующего и предупреждающего характера).

Список литературы

1. О приоритетных направлениях экономического развития ДНР // http://mer.govdnr.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=4848&catid=40&Itemid=665
2. Пестов Сергей Борисович. Аспекты финансирования государственных капитальных вложений // *Финансы: Теория и Практика*. 2015. № 5 (89). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/aspekty-finansirovaniya-gosudarstvennyh-kapitalnyh-vlozheniy>
3. Маковецкий, С. А. Инвестиции: сущность, функции и перспективы в Донецкой Народной Республике // *Вестник Института экономических исследований*. 2018. № 1 (9). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/investitsii-suschnost-funktsii-i-perspektivy-v-donetskoy-narodnoy-respublike>
4. Доклад Сергея Наумца об итогах работы Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства за 2018 год <https://dnrsovet.su/doklad-sergeya-naumtsa-ob-itogah-raboty-ministerstva-stroitelstva-i-zhilishhnokommunalnogo-hozyajstva-za-2018-god/>
5. Иванова, Н. Е., Приступа М. Э. Особенности бюджетирования в строительной отрасли // *Молодой ученый*. — 2017. — № 14. — С. 360-363. — URL <https://moluch.ru/archive/148/41567>
6. Журавлева, М. А., Доможирова, Н. Н. Системы сметного нормирования – УПИ, г. Екатеринбург // *Журнал "Экономика строительства"* 2004. — № 9. — С. 26-33.