

Проблемы ценообразования в строительстве и перспективы их решения

© К. Ю. Боброва¹, Н. М. Фатьянова², Т. В. Добышева³

¹Иркутск-Пассажирская дистанция гражданских сооружений – структурное подразделение Восточно-Сибирской дирекции по эксплуатации зданий и сооружений – филиала ОАО «РЖД», г. Иркутск, Российская Федерация,

²ООО «Техпром», г. Иркутск, Российская Федерация,

³Иркутский национальный исследовательский технический университет, г. Иркутск, Российская Федерация

Аннотация. В данной статье рассматривается действующая система ценообразования в России. Описаны возможные варианты урегулирования существующих проблем, а также предпринятые государством попытки их решения. В частности, в качестве основной проблемы определена неактуальность существующей законодательной базы, и как итог – несоответствие сметной стоимости строительства рыночным показателям. Описаны предлагаемые Минстроем России изменения в системе ценообразования, решающие эту проблему: переход на ресурсно-индексный метод, разработка механизма изменения цены контракта как в связи с изменением ростом цен, так и в связи с изменением объемов. А также определение порядка установления начальной максимальной цены контракта: расчет коэффициентов корректировки, постоянный мониторинг рыночных цен на строительные материалы, создание системы Федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве. Кроме того, обозначены проблемы, возникшие при попытках перехода на ресурсно-индексный метод расчета сметной стоимости строительства, причины неоднократного переноса массового перехода на указанный метод и возможные пути их решения.

Ключевые слова: ценообразование, сметная стоимость, сметно-нормативная база, базисно-индексный метод, ресурсно-индексный метод

Problems of pricing in construction and prospects for their solution

© Christina Yu. Bobrova¹, Nadezhda M. Fatyanova², Tatyana V. Dobysheva³

¹Irkutsk-Passenger distance of civil structures – a structural subdivision of the East Siberian Directorate for the operation of buildings and structures - a branch of Russian Railways, Irkutsk, Russian Federation

²ООО Tekhprom, Irkutsk, Russian Federation

³Irkutsk National Research Technical University, Irkutsk, Russian Federation

Abstract. This article discusses the current pricing system in Russia. It describes possible options for resolving existing problems, as well as attempts made by the state to solve them. In particular, the main problem is the irrelevance of the existing legislative framework, and as a result there is discrepancy between the estimated cost of construction and market indicators. The article describes the changes proposed by the Ministry of Construction of Russia in the pricing system that solve this problem: the transition to the resource-index method; development of a mechanism for changing the contract price both in connection with a change in price growth and in connection with a change in volumes; determination of the procedure for establishing the initial maximum contract price, i.e. calculation of adjustment factors; constant monitoring of market prices for building materials, creation of a system of the Federal State Information System for pricing in construction. In addition, the article identifies the problems that arose when trying to switch to the resource-index method for calculating the estimated cost of construction, the reasons for the repeated transfer of the mass transition to this method and possible solutions.

Keywords: pricing, estimated cost, estimated normative base, basic-index method, resource-index method

Ценообразование – важнейший инструмент, обеспечивающий эффективность использования денежных средств при реализации инвестиционно-строительных проектов. Основная задача проводимых реформ сводится к прозрачности ценообразования, что

способствовало бы точному определению сметной стоимости объектов капитального строительства, в том числе финансируемых за счет средств бюджета.

Важным вопросом ценообразования в строительстве всегда стояла задача получе-

ния наиболее точной и объективной информации о стоимости проектов [1].

С 2015 года в России проводились различные реформы и мероприятия, направленные на усовершенствование системы ценообразования в строительной отрасли. Установленные сроки постоянно переносились по инициативе Минстроя по следующим причинам [2]:

1. Отсутствие единой базы стоимости работ.

2. Устаревший метод ценообразования. Основным методом расчета, применяемым в ценообразовании, является базисно-индексный, который, в свою очередь, не отражает действительную стоимость работ и материалов.

3. Устаревшая сметно-нормативная база. Работы и материалы, присутствующие в базе, не всегда актуальны, т. к. появилось множество новых технологических решений.

Действующая система ценообразования и сметного нормирования в строительстве включает в себя государственные сметные нормативы и другие документы, необходимые для определения сметной стоимости строительства. Сметные нормативы – это обобщенное название комплекса сметных норм, расценок и цен, объединяемых в отдельные сборники. Вместе с правилами и положениями, содержащими в себе необходимые требования, они служат основой для определения сметной стоимости строительства [8].

Существующая законодательная база для работы системы ценообразования в строительной отрасли на сегодня требует преобразования – изменений, актуальных сейчас и в связи с будущими реформами. Однако функция применимости этих документов, которая должна реализовываться в подзаконных актах и на нормативно-методическом уровне регулирования, не обеспечена. Также следует обозначить недостаточность и раздробленность действующих документов, потерю актуальности большинства методик-продолжательниц советского периода. Система ценообразования в строительстве требует реформирования именно в области нормативно-методического регулирования [11].

17 июля 2019 года Президент РФ Владимир Путин утвердил перечень поручений, в которых было отмечено: «В целях совершенствования правового регулирования отношений, связанных с подготовкой проектной документации объектов капитального строительства и проведением её государственной экспертизы, обеспечить [5]:

- актуализацию классификатора строительных ресурсов и федерального сборника сметных цен на строительные материалы, изделия и конструкции в целях расширения их номенклатуры, уточнения сметных норм в части, касающейся учёта новых технологий строительства и расходов на перевозку строительных материалов, изделий и конструкций;

- выпуск обновлённой федеральной сметно-нормативной базы (ФСНБ-2020), включающей в себя сметные нормативы, учитывающие использование новых технологий строительства, технологических и конструктивных решений, а также современных строительных материалов, изделий, конструкций и оборудования;

- периодическое утверждение индексов изменения сметной стоимости по видам затрат при строительстве, реконструкции автомобильных дорог и искусственных дорожных сооружений для субъектов Российской Федерации с учётом данных, предоставляемых региональными центрами мониторинга;

- создание региональных центров мониторинга цен строительных ресурсов, в том числе цен на материалы, изделия, конструкции, оборудование и на эксплуатацию машин и механизмов, а также мониторинга среднемесячного размера оплаты труда рабочих, занятых в строительной отрасли, в целях направления результатов мониторингов в Федеральное автономное учреждение «Главное управление государственной экспертизы».

Однако появившийся документ не отвечает этому поручению. В базу добавили очень малый объем данных. Основная часть внесенных норм касается узкоспециализированных работ, которые ранее были учтены в отдельных нормативах (отраслевых или территориальных баз). В основном сохранился уровень 1991 года и в ценах на 1 января

2000 года [10].

Таким образом, ситуация все также находится в бессистемном состоянии, что вновь возвращает нас к выводу, что на сегодняшний день в России как никогда актуальна проблема несоответствия сметной стоимости строительных работ и материалов, определенной с помощью федеральных, территориальных или отраслевых нормативов, с фактической рыночной стоимостью строительного производства [3].

В связи с постоянным ростом цен на строительные материалы и необходимостью отказа от импортных материалов, оборудованием, Минстрой России подготовил следующие изменения в системе ценообразования:

1. Переход на ресурсно-индексный метод ценообразования в строительстве переносится на I квартал 2023 года. В III квартале 2022 года переход будет осуществляться только в определенных субъектах РФ. В остальных в 2022 году определение сметной стоимости строительства будет производиться действующим в настоящее время базисно-индексным методом.

2. Минстроем России и ФАУ «Главгосэкспертиза России» разрабатывается действующий механизм изменения цены контракта как в связи с изменением роста цен, так и в связи с изменением объемов.

3. Формирование сметы контракта будет осуществляться согласно Порядку определения начальной максимальной цены контракта, цены контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем), начальной цены единицы товара, работы, услуги при осуществлении закупок в сфере градостроительной деятельности, методикой составления сметы контракта, предметом которого являются строительство, реконструкция объектов капитального строительства, утвержденного приказом Минстроя России от 23.12.2019 № 841/пр¹.

¹ Приказ Минстроя России от 23.12.2019 N 841/пр (ред. от 07.10.2021) «Об утверждении Порядка определения начальной (максимальной) цены контракта, цены контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем), начальной цены единицы товара, работы, услуги при осуществлении закупок в сфере градостроительной деятельности (за исключением территориального планирования)

Изменение цены контракта в связи с ростом цен строительных ресурсов с учетом положений Методики № 841/пр производится по действующей методике с применением коэффициента корректировки цены контракта (Ккор). Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 09.08.2021 № 1315 такой расчет, выполненный по контрактам с ценой свыше 100 млн руб., направляется на экспертизу проектной документации для проверки правильности определения сметной стоимости [4].

При необходимости повторного изменения цены контракта осуществляется расчет индекса роста цен на строительные ресурсы за расчетный период (Ирц), который определяется по формуле:

$$Ирц = Ккор.н / Ккор$$

Расчет нового коэффициента корректировки (Ккор.н) проводится аналогично расчету первоначального коэффициента корректировки. Для расчета второго и последующих коэффициентов направление проектной документации в государственную экспертизу не требуется.

По решению заказчика при расчете нового коэффициента корректировки цены контракта (Ккор.н) может использоваться информация о фактической цене приобретения строительных материалов и (или) оборудования, включенных в сметную документацию с обоснованием «прайс-лист». Одновременно, по решению заказчика, коэффициенты корректировки могут быть рассчитаны отдельно для оборудования и отдельно для стоимости иных работ и затрат без учета стоимости оборудования.

Кроме того, для корректного определения стоимости необходимо проводить мониторинг цен на рынке.

В 2017 году для мониторинга цен на строительные материалы запущена Федеральная государственная информационная система ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС), которая должна помочь приблизиться к реальной цене строительства на всех этапах

и методики составления сметы контракта, предметом которого являются строительство, реконструкция объектов капитального строительства».

определения сметной стоимости [7]. Ввиду отсутствия мотивации у производителей и поставщиков вносить в систему цены на строительные материалы запуск ФГИС ЦС многократно переносился.

Для перехода на ресурсно-индексный метод необходимо наполнение системы основной номенклатурой ценообразующих ресурсов минимум на 80 %. Однако на сегодняшний день ни один регион не приблизился к необходимому показателю. Этот факт может сильно затянуть переход [9].

Сегодня для наполнения ФГИС ЦС предлагается следующее:

– внести изменения в КоАП, с предусмотрением штрафных санкций для производителей, которые по Постановлению Правительства № 1452 обязаны ежеквартально размещать свои цены в ФГИС ЦС, но не делают этого;

– внести изменения в Федеральный закон № 44-ФЗ, Федеральный закон № 223-ФЗ и Постановление Правительства № 615 для

обеспечения обязательства подрядным организациям закупать строительные ресурсы только у производителей, размещающих свои прайс-листы в системе ФГИС ЦС. Решения, которые могут сильно ускорить и наладить регулярное наполнение ФГИС ЦС [6].

Из всего сказанного можно сделать вывод, что существующие методы составления сметных расчетов, основанные еще в 2000 году, нуждаются в глобальной переработке для максимального приближения сметной стоимости строительства к рыночной. Следует также отметить, что ресурсный метод требует больших трудозатрат и приведет к увеличению времени составления сметной документации, вследствие чего возрастут сроки заключения контрактов, договоров, а это повлияет на длительность производства всего строительного процесса, как итог – удорожание строительства. Таким образом решение одной проблемы может спровоцировать появление новых.

Список источников

1. Сомов М. Ю. Проблемные вопросы сметного нормирования в строительстве // Актуальные вопросы экономических наук. 2016. № 48.
2. Власова Г. А., Князева Н. В., Шиндина Т. А. Современные проблемы системы ценообразования при формировании сметной стоимости на территории Российской Федерации // Сибирский журнал науки и технологий. 2018. Т. 19. № 1. С. 162–172.
3. Гуреев К. А., Гладких В. С. Проблема несоответствия сметной стоимости строительного-монтажных работ рыночной // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. 2017. Т. 7. № 4. С. 40–59.
4. Горелова О. А. Процесс обновления сметно-нормативной базы в строительстве // Вестник университета. 2019. № 8. С. 76–82.
5. Гимадиева Л. Ш. Ценообразование в строительстве: анализ ситуации и дальнейшие перспективы // Вестник Евразийской науки, 2020 № 2. [Электронный ресурс]. URL: <https://esj.today/PDF/33ECVN220.pdf> (20.05.2022).
6. Джанкулаев А. А. Проблемы ценообразования в строительстве // Вопросы науки и образования. 2021. № 1. С. 38–40.
7. Никулин М. О. Проблемы современного ценообразования в строительстве // Научный журнал молодых ученых. 2020. № 3. С. 140–143.
8. Горячкин П. В. Составление смет в строительстве на основе сметно-нормативной базы, 2001. Санкт-Петербург: ООО «РЦЭС», 2018. 66 с.
9. Парчин А. В., Шведова Н. Ю. Ресурсный и базисно-индексный метод расчета сметной стоимости строительства // Вестник магистратуры. 2020. № 3–3. С. 76–79.
10. Фельдман Д. Б. Осипов С. Ю. О необходимости создания информационно-аналитического приложения «Электронный справочник-классификатор тарифов в строительстве» // Электронный научный журнал «Вектор экономики». 2021. № 8. [Электронный ресурс]. URL: http://www.vectoreconomy.ru/images/publications/2021/8/economicsmanagement/Feldman_Osipov.pdf (21.04.2022).
11. Воронков А. Н., Лопаткина Т. Н. Транспортно-складская логистика строительства. Н. Новгород: ННГАСУ, 2013. 146 с.

Информация об авторах / Information about the Authors

Кристина Юрьевна Боброва, инженер I категории проектно-сметной группы, Иркутск-Пассажирская дистанция гражданских сооружений – структурное подразделение Восточно-Сибирской дирекции по эксплуатации зданий и сооружений – филиала ОАО «РЖД»

Christina Yu. Bobrova, Engineer of the 1st category of Design and Estimate Group, Irkutsk-Passenger distance of civil structures – a structural subdivision of the East Siberian Directorate for the operation of buildings and structures - a branch of Russian Railways,

664025, г. Иркутск, ул. Марата, 21,
Российская Федерация,
panda98@bk.ru

Надежда Михайловна Фатьянова,
инженер проектно-расчетной группы,
ООО «Техпром»,
664081, г. Иркутск, ул. Карла-Либкнехта, 239 В,
Российская Федерация,
f.nadezhda31@bk.ru

Татьяна Васильевна Добышева,
кандидат экономических наук,
доцент кафедры экспертизы и управления
недвижимостью,
Институт архитектуры, строительства и дизайна,
Иркутский национальный исследовательский
технический университет,
664074, г. Иркутск, ул. Лермонтова, 83,
Российская Федерация,
dobishevatv@mail.ru

21 Marata St., Irkutsk 664025,
Russian Federation,
panda98@bk.ru

Nadezhda M. Fatyanova,
Design Team Engineer, ООО Tekhprom,
239 V Karl-Liebnecht St., Irkutsk 664081,
Russian Federation,
f.nadezhda31@bk.ru

Tatiana V. Dobysheva,
Cand. Sci. (Economics),
Associate Professor of Expertise and Real Estate
Management Department,
Architecture, Construction and Design Institute,
Irkutsk National Research Technical University,
83 Lermontov St., Irkutsk 664074,
Russian Federation,
dobishevatv@mail.ru