

Е. И. Сидорова, доцент; А. Н. Сидоров, начальник Главного управления экономики
Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь

ОПЫТ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ В ЕВРОПЕЙСКИХ ГОСУДАРСТВАХ

The authors analyze some aspects of pricing in construction in several European countries – the Federal Republic of Germany, the Ukraine. The paper presents the stages of estimating investment project costs, which differ from the national estimating stages, the role of engineering companies in price formation and project realization as well as economic mechanism functioning in real market conditions with up-to-date building technologies usage. The authors believe that the experience of foreign colleagues can be useful in Belarus bearing in mind its deeper examination and evaluation in real conditions.

Введение. Представляется целесообразным осветить в настоящей публикации и предложить для обсуждения и внедрения в отечественной практике следующие знания, приобретенные в ходе изучения европейского опыта ценообразования в строительстве.

Основная часть. Опыт зарубежных фирм, инвесторов и подрядчиков, работающих в рыночных условиях, свидетельствует о том, что метод определения цены строительства должен быть достаточно простым и прозрачным. Нормативная основа и система ценообразования должны быть достаточно динамичными и двигаться «по пятам» строительного прогресса. А это – новые материалы и технологии, новые виды объектов и инженерные системы, новые стандарты и проектные нормы.

Условия работы в рынке требуют существенных изменений в системе нормирования и ценообразования в строительстве.

Используя действующую нормативную базу, мы ничего не можем сказать о стоимости строительства до тех пор, пока не будет посчитана последняя локальная смета. Мировой опыт проектирования и строительства говорит о том, что стоимость проекта определяется на каждом технологически законченном этапе инвестиционного процесса.

Какие же это этапы.

Начальный – этап, на котором прорабатывается концепция проекта.

Цель этапа – определить реальность осуществления проекта и целесообразность его финансирования. На этом этапе составляется концептуальная, или предварительная, смета, рассчитанная в течение 2–3 дней на основе использования банка данных проектов-аналогов и укрупненных показателей. Отклонение в точности расчетов стоимости строительства на данном этапе достигает $\pm 25\%$.

Если эти данные удовлетворяют инвестора, он переходит к следующему этапу инвестиционного процесса. Собственными силами или силами заказчика готовит проектный или проектно-строительный контракт.

Первая стадия этого этапа – эскизное проектирование.

На этапе эскизного проектирования разрабатываются различные варианты архитектурно-конструктивного исполнения объекта.

Цель этапа – определить наиболее прогрессивные конструктивные, технические, технологические и экономические решения, которые в дальнейшем будут положены в основу разработки окончательного проекта. На этом этапе составляется первичная смета, посчитанная по укрупненным сметным нормам и расценкам на отдельные конструктивные элементы зданий и сооружений или укрупненные виды работ. Отклонение в точности определения стоимости строительства на этом этапе составляет $\pm 15\%$.

На последующем этапе производится проектирование и определение стоимости проекта согласно принятым конструктивным решениям, с уточнением объемов работ по рабочим чертежам и спецификациям оборудования.

Цель этапа – уточненная смета, инвесторская смета, выдвигаемая заказчиком (инвестором) вместе с технической документацией на тендер, используемая для оформления финансирования. Отклонение в точности определения стоимости строительства на этом этапе составляет $\pm 5\text{--}7\%$.

Проведение подрядных торгов и заключение контракта – следующий этап в определении стоимости строительства.

Подрядчик, используя техническую документацию заказчика, готовит на торги свои предложения о стоимости подрядных работ. Он руководствуется опытом работы и накопленными данными по строительству аналогичных объектов, учитывая себестоимость работ, предполагаемую прибыль и риски. Накопленная база данных позволяет ему вести эту работу с минимальными затратами труда и времени, чтобы быстро реагировать на любые предложения инвестора по участию в торгах и в случае проигрыша не понести существенных потерь (убытков).

В результате работы на этом этапе появляются предложения подрядчиков, выраженные в цене оферты.

Конкурс оферт приводит к достижению цели заказчика (инвестора) – заключению кон-

тракта на строительство по цене, срокам и условиям, удовлетворяющим обе стороны.

Вместе с тем на этапе подписания контракта не завершается процесс определения стоимости строительства.

В процессе строительства каждая сторона на условиях, закрепленных в контракте, ведет учет стоимости выполнения работ.

На этом этапе реализуются две цели:

- правильность взаиморасчетов за выполненные работы на условиях контракта;
- накопление данных о фактически понесенных затратах для их использования при заключении последующих контрактов.

Основной результат данного этапа – определение фактической стоимости строительства объекта для данного подрядчика. Эта фактическая цена (стоимость) определяет уровень его технической, организационной и экономической подготовки.

Второй результат – накопление базы данных подрядчика о выполненных проектах.

Этой проблеме западные фирмы уделяют постоянное внимание, накапливая и систематизируя такие данные в течение всего периода существования фирмы.

Анализируя зарубежный опыт, можно выделить еще один этап, весьма важный для инвестора – определение полной стоимости проекта, включающей этап эксплуатации и утилизации объекта. Примеров тому – масса. Это атомные станции, телебашни, цементные заводы и другие объекты.

Оценивая затраты на этом этапе, инвестор более четко ориентируется в вопросах принятия решений инвестирования последующих проектов.

Результат этого этапа – соответствующая база данных инвестора.

Рассмотрение новых подходов к системе ценообразования в строительстве, исходя из многолетнего опыта ее функционирования в странах с рыночной экономикой и возможности их использования в условиях нашего государства, позволяет сделать следующий вывод: предстоит постепенное, но глубокое реформирование всей системы ценообразования в строительстве, в том числе сметного нормирования и сметной документации.

Реформирование должно быть основано на тщательной методологической проработке данного вопроса, с созданием соответствующих нормативов и накоплением необходимых баз данных. Без наличия у себя таких баз данных ни одна проектная или строительная организация не сможет выжить в условиях конкуренции на строительном рынке.

При создании таких баз данных не обойтись без инструмента их формирования. Этот инструмент позволит инвесторам и проектировщи-

кам, строителям и предприятиям, производящим материалы, изделия и конструкции, легко понимать друг друга, невзирая на стихию рынка.

На основе изученного европейского опыта организации и экономики строительства, в том числе ценообразования и расчетов в строительстве, хотелось бы остановиться на отдельных его аспектах.

Особого внимания заслуживает изучение европейского опыта оплаты инженерных услуг.

Инженерные услуги, в том числе и проектирование, – это один из немногих видов работ и услуг, оплата которых осуществляется по утвержденным федеральным органом управления нормативам. Соответствующий документ содержит, наряду с нормативами стоимости работ (формируются в зависимости от стоимости строительства объекта), также обязанности инженера по каждой его составляющей.

Следует отметить, что разработка конкурсной документации и проведение торгов осуществляется одновременно со сбором согласований и экспертизой. В нашей стране для подготовки торгов законодательство требует наличия всех согласований, заключений заинтересованных, разрешений местных органов власти на строительство, а также проекта, прошедшего экспертизу.

Эти отличия связаны с тем, что в Германии единственным условием для начала проведения торгов является наличие достаточного объема проектной документации, позволяющей претенденту оценить стоимость подлежащих выполнению работ.

Полагаем, что этот подход заслуживает внимания и дополнительного изучения, так как представляет собой дополнительный резерв упрощения процедур и сокращения сроков строительства. Действующий в Беларуси порядок обоснован с точки зрения защиты государственных интересов при бюджетном финансировании строительства, но для строительства за счет частных средств эти защитные меры излишни.

В целом изучение немецкого опыта подводит к выводу, что инженерные услуги в узком понимании (без проектирования), как правило, в самостоятельном виде не оказываются.

В большинстве случаев инженерные услуги тесно связаны, интегрированы с проектными работами. Так называемые «инженерные организации» больше всего похожи на проектные бюро, осуществляющие функции комплексного управления проектом. В этом случае становится понятно, что, только обладая мощным проектным подразделением, немецкие инженерные организации могут самостоятельно и весьма достоверно определять стоимость строительства, выбирать подрядчика и решать иные вопросы на всех этапах инвестиционного процесса.

Требует более углубленного изучения сложившийся в Германии порядок формирования цены на объекты строительства.

Данные управленческого учета по уже выполненным объектам строительства выступают качественной основой для формирования внутрифирменных норм и цены предложения подрядчика. Обращает на себя внимание, что в немецкой экономической системе бухгалтерский учет, экономический анализ и разработка внутрифирменных норм тесно взаимосвязаны.

Это предопределяет следующие особенности экономического механизма деятельности строительных организаций в Германии.

Во-первых, минимизация документооборота, особенно в части бухгалтерской и статистической отчетности. Ограниченное число общеобязательных государственных нормативов, инструкций и иных нормативных правовых и технических актов, которыми следует руководствоваться специалистам организации в каждойдневной деятельности.

Во-вторых, и это связано с первой особенностью, уровень квалификации специалистов определяется их способностью к анализу конкретных результатов и показателей работы своей фирмы, а не умением обращаться с океаном инструкций и сборников норм.

В-третьих, качество и своевременность выполнения работ в строительстве гарантируется жесткой системой страхования ответственности сторон. Согласно законодательству, подрядчик обязан после сдачи объекта в эксплуатацию либо предоставить банковскую гарантию в размере 5% от стоимости работ на срок не менее 5 лет, либо указанную сумму из средств, предусмотренных для оплаты выполненных работ, удерживает у себя заказчик и выплачивает ее подрядчику только после истечения 5 лет.

В-четвертых, изложенная система может быть дееспособной только в условиях конкуренции. В этой связи в Беларуси внедрение аналогичной системы представляется возможной только на базе негосударственных инвестиций.

Следует отметить, что практически единственным способом поддержки строительных организаций в европейских странах остается государственный заказ.

При этом конъюнктура рынка в Германии остается сложной, по информации отдельных специалистов, рентабельность строительных работ при выполнении общественных (государственных) заказов сократилась до 0–3%. Отдельные организации с целью продолжения своей работы берутся выполнять даже убыточные заказы.

Подводя итог обзору немецкого опыта ценообразования и расчетов в строительстве, можно кратко остановиться на оценке конъюнктуры строительного рынка Германии.

За последние 10 лет число занятых в строительстве сократилось на треть. Только в последнее время (2007 год) конъюнктура рынка несколько улучшилась.

Однако это улучшение в секторе жилищного строительства носит, по мнению специалистов, временный характер, так как было вызвано ожидаемым увеличением НДС и отменой субсидий на строительство усадебных жилых домов. Одновременно ожидается сохранение достигнутых объемов строительства объектов общественно-культурного назначения.

Следует отметить, что на продолжительную стагнацию в строительной отрасли немецкие строительные организации реагировали сокращением рабочих мест. Также, путем банкротства, сокращалось число строительных организаций. Однако заработная плата в строительстве в этот период не уменьшалась.

Полагаем, что развитие рыночных отношений и конкуренции в строительной отрасли остается актуальной задачей органов государственного управления в Республике Беларусь. При этом в данном вопросе становится полезным не только опыт западных стран, но и ближайших соседей. Например, Украины, которая уже продолжительное время идет по пути внедрения западного опыта ценообразования.

Изучение основных нормативных и методических документы по ценообразованию в строительстве Украины, работы программного продукта по составлению сметной документации показало, что система ценообразования в строительстве Украины соответствует условиям рыночной экономики и построена на рыночных принципах. С этой целью в законе Украины о ценообразовании установлено, что цены в строительстве являются свободными. Лишь в законе об инвестиционной деятельности предусмотрено, что для строительства объектов с привлечением бюджетных средств или средств предприятий, учреждений и организаций государственной формы собственности обязательным является применение норм, утверждаемых уполномоченным органом – Минстроем Украины.

Сметные цены в базисном уровне отсутствуют, а при формировании цены объекта используются ресурсные элементные сметные нормы и фактические цены на ресурсы. В этой связи на проектные институты возлагается обязанность по созданию баз данных фактических цен на материалы, стоимости одного машино-часа эксплуатации строительных машин и механизмов для формирования сметной документации.

Отсутствуют нормативы накладных расходов и плановых накоплений, они являются прерогативой сторон договора подряда.

Ключевым принципом системы ценообразования в Украине является достаточно точное

определение построечной цены объекта. Этому служит применение фактических цен на материалы. Поскольку эти расчеты трудоемки, то составление смет осуществляется только с применением компьютерной техники, в этой связи в Украине разработаны соответствующие программные продукты.

Восемь из них сертифицированы и утверждены Минстроем (по состоянию на конец 2006 года), в том числе шесть – интегрированы (могут достаточно свободно обмениваться данными). Программные продукты реализуются на коммерческой основе.

Первой из указанных программ была программа серии АВК. Ее особенностью является возможность составления инвесторской сметы, корректировки ее при необходимости, а также формирования сметы подрядчика. Кроме того, по данным украинских специалистов, система содержит обширную справочную информацию. Система является весьма гибкой и позволяет корректировать все составляющие сметы.

Договорная цена строительства формируется на дату заключения договора подряда после проведения торгов.

В Украине применяются три типа договорных цен в строительстве.

Фиксированная твердая – применяется, как правило, для объектов со сроком строительства до 1,5 лет и предусматривает включение в смету, наряду с ценой на дату заключения договора, средств на возмещение потерь от инфляции, которые рассчитываются с использованием прогнозного показателя инфляции (индекса потребительских цен) Минэкономики и средств на покрытие риска всех участников строительства.

Динамичная – устанавливается открытой и может уточняться в течение всего срока строительства с учетом фактических цен на материальные ресурсы и механизмы. В то же время заработная плата, как правило, фиксируется.

Периодичная – устанавливается открытой и имеет элементы как динамичной, так и твердой договорных цен. Особенность ее состоит в том, что на объемы работ, планируемые на определенный период (как правило, на год), устанавливается твердая договорная цена (фиксированная часть цены). По окончании периода, в котором действовала твердая цена в составе периодичной договорной цены, стоимость остатков работ может уточняться с дальнейшим установлением твердой договорной цены на весь остаток или его часть. Применяется для объектов с большим сроком строительства.

Следует отметить, что в Украине индекса роста стоимости строительства не рассчитывается и не отслеживается.

В целях ограничения роста стоимости строительства социального жилья устанавливается предельная стоимость 1 м² его строительства и осуществляется контроль за ее соблюдением.

Заключение. Система ценообразования в строительстве Украины эффективна в рыночных условиях, обеспечивает получение инвестором достаточно точной информации о будущей стоимости строительства и справедливую оплату затрат подрядчика.

По мере развития рыночных отношений в нашей республике украинская модель ценообразования в строительстве может быть востребована с учетом более глубокого ее изучения и апробации на примере ряда объектов.