

## **2. Экономика строительного производства.**

- 2.1. Ценообразование и сметное нормирование в строительстве.
- 2.2. Оценка экономической эффективности строительного производства.
- 2.3. Оценка достоверности сметной стоимости возведения объектов

капитального строительства.

Базовым законом в этой сфере выступает Федеральный закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ *«Об инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений»*.

Полномочия реализуются как органами власти РФ, так и органами власти субъектов Российской Федерации.

Сфера государственного регулирования ценообразования в строительстве тесно связана со сферой технического регулирования.

Основная задача в этой сфере регулирования-ввести в правовые рамки систему сметного нормирования в строительстве, одновременно актуализировав ее и создав новые инструменты для определения объективной сметной стоимости строительства, в том числе на ранних стадиях инвестиционно-строительного процесса.

### **2.1. Ценообразование и сметное нормирование в строительстве.**

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

Механизм ценообразования в капитальном строительстве имеет особенности, связанные с продукцией строительства:

- многообразие строительной продукции;
- зависимость цены на продукцию строительства от стоимости земельного участка, на котором возводится здание;
- территориальная закреплённость и природно-климатические факторы объекта;
- природно-климатические условия и строительство;
- состояние самого земельного участка под застройку;
- высокая материалоемкость продукции строительства;
- длительность производственного цикла.

**Сметная стоимость строительства**-сумма денежных средств, необходимая для его осуществления в соответствии с проектом на строительство.

Сметную стоимость строительства в сметной документации инвестора рекомендуется приводить:

- в базисном (постоянном) уровне цен, определяемом с помощью действующих сметных норм и цен;

- в текущем или прогнозном уровнях, определяемых на основе цен, сложившихся к моменту составления сметы или прогнозируемых к периоду осуществления проекта.

Результатом является сводный сметный расчет, в нем определяется сметный лимит средств, необходимых для завершения строительства всех объектов, предусмотренных проектом.

## **2.2. Оценка экономической эффективности строительного производства.**

**По экономическому содержанию  
структура сметной стоимости строительства складывается:**

- из строительных работ;
- работ по монтажу оборудования;
- затрат на приобретение основного и вспомогательного технологического оборудования, мебели, инвентаря;
- прочих затрат, включающих затраты на проектно-изыскательские, научно-исследовательские работы, подготовку кадров и др.

**Прямые затраты включают:** стоимость оплаты труда строительных рабочих, стоимость материалов, деталей и строительных конструкций; расходы по эксплуатации строительных машин и механизмов.

**Накладные расходы**-часть стоимости строительно-монтажных работ, связанных с созданием общих условий строительного производства, его организацией, управлением и обслуживанием. Обычно они составляют 20% от величины прямых затрат.

**Плановые накопления, или сметная прибыль**-сумма средств, необходимая для покрытия общих расходов строительно-монтажных организаций, не относимых на себестоимость строительной продукции. Сметная прибыль является гарантированной частью цены строительной продукции. Она устанавливается по согласованию сторон и находится на уровне 8% от суммы прямых затрат и накладных расходов.

**Общая сметная стоимость объекта строительства (Собщ):**

$$\text{Собщ} = \text{Ссмп} + \text{Соб} + \text{Сдоб} + \text{Спр};$$

где Ссмп – стоимость строительно-монтажных работ;

Соб-стоимость необходимого оборудования;

Сдоп-дополнительные затраты, связанные со строительством объекта;

Спр-прочие неучтенные затраты (на проектно-изыскательские работы, возвратные суммы и др.).

## **2.3. Оценка достоверности сметной стоимости возведения объектов капитального строительства.**

На основании Концепции развития и совершенствования российской системы ценообразования в строительстве в этой сфере государственного регулирования в настоящее время проводится реформа. Проводимые преобразования направлены:

- на устранение недостоверности в сфере сметных расчетов;
- установление четко разграниченных полномочий между властями федерального и регионального уровня;
- установление процедуры согласования государственных и региональных нормативов.

Действующая модель ценообразования предусматривает разделение функций по формированию сметных нормативов между федеральным центром и субъектами Российской Федерации.

### **Меры по совершенствованию системы сметных нормативов.**

С учетом изменившегося в последнее время законодательства в градостроительной и экономической сфере потребовалась значительная переработка нормативно-методических документов по ценообразованию в строительстве, а также соответствующих форм статистической отчетности, в том числе КС-2 и КС-3.

**Основными мерами при этом являются:**

#### ***1. Изменение структуры сметных нормативов в системе сметного нормирования для целей их использования в рыночной системе.***

Одним из основных сметных нормативов стали **укрупненные сметные нормативы (УСН)** и методики по их применению. Организация разработки УСН проводится на базе ряда специализированных организаций в области сметного нормирования. Их использование позволяет определять стоимость строительства объектов на ранних стадиях проектирования с достаточной степенью достоверности и минимальными затратами времени ( $\approx 10\%$ ).

#### ***2. Проведение мониторинга действующих сметных нормативов.***

На основании мониторинга организована переработка существующих и разработка недостающих нормативных правовых актов и нормативно-методических документов в сфере ценообразования и сметного нормирования в строительстве, в том числе:

- нормативный правовой акт «О порядке формирования начальной (максимальной) цены государственного контракта при размещении заказов на выполнение строительных работ и порядке расчетов в пределах твердых договорных цен».

В соответствии с Федеральным законом от 21.07.2005 № 94-ФЗ "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд" цена государственного или муниципального контракта является твердой и не может изменяться в ходе его исполнения за исключением отдельных случаев, установленных данным Федеральным законом. Определение начальной (максимальной) цены

государственного или муниципального контракта осуществляется заказчиком строительства.

Начальная (максимальная) цена конкурса (аукциона) может быть определена базисно-индексным способом с применением индексов изменения сметной стоимости, действовавших на момент объявления торгов и прогнозных индексов-дефляторов, устанавливаемых Минэкономразвития РФ. Прогнозные индексы-дефляторы рекомендуется применять с учетом объемов работ, планируемых к выполнению в конкретном квартале, определенных в соответствии с проектом организации строительства, календарным планом работ. (Письмо Минрегиона РФ от 3.05.2011 №8628-08/ИП-ОГ «Об определении начальной (максимальной) цены конкурса (аукциона).

Взаиморасчеты за выполненные работы (затраты) осуществляются в порядке, предусмотренном государственным контрактом, в пределах твердой договорной цены:

- нормативный правовой акт «О порядке расчетов за выполненные работы по государственным контрактам с твердой договорной ценой на весь срок выполнения работ»;

- новая редакция МДС 81-35-2004 «Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации» с учетом изменившегося законодательства в сфере градостроительной деятельности и порядка закупки товаров, работ и услуг для государственных нужд;

- методические рекомендации по расчету индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ;

- порядок применения прогнозных индексов-дефляторов;

- другие нормативно-методические документы.

**3. Организация разработки системы текущих и прогнозных индексов изменения сметной стоимости строительства.** Это вызвано необходимостью установить единый порядок разработки и применения индексов изменения сметной стоимости СМР (оборудование, прочие затраты) на разных стадиях инвестиционного процесса.

**4. Организация мониторинга стоимости строительных ресурсов в текущем уровне цен в субъектах Российской Федерации.** Данная информация является основной при разработке индексов, определении стоимости строительства объектов производственного и жилищно-гражданского назначения.

**5. Создание и ведение банка данных о запроектированных и построенных объектах капитального строительства.** Данная информация необходима для разработки УСН, а также использования для расчета стоимости строительства объектов по сопоставлению с «объектами-аналогами».

Экономическая эффективность строительного производства. Это категория, выражающая достижение строительными и монтажными организациями наибольшего результата производства при минимизации затрат материальных и трудовых ресурсов. Показателями экономической эффективности могут служить чистая продукция и затраты на 1 рубль строительных и монтажных работ.

Анализ финансового состояния строительного предприятия. Для принятия управленческих решений в области строительного производства, его эффективности, финансов, инвестиций руководству нужна постоянная деловая осведомленность в соответствующих вопросах, которая является результатом отбора, анализа, оценки и концентрации исходной информации. Необходимо аналитическое прочтение данных исходя из целей анализа и управления.

Основной метод аналитического чтения финансовых отчетов-дедуктивный, от общего к частному. Но он должен применяться многократно. В ходе такого анализа условно воспроизводится хронологическая и логическая последовательность хозяйственных фактов и событий.

Среди существующих методов анализа финансовых отчетов можно выделить шесть основных:

- горизонтальный (временной) анализ-сравнение каждой позиции отчетности с предыдущим периодом;

- вертикальный (структурный) анализ-определение структуры итоговых финансовых показателей с выявлением влияния каждой позиции отчетности на результат в целом;

- трендовый анализ-сравнение каждой позиции отчетности с рядом предшествующих периодов и определение тренда, т.е. основной тенденции динамики показателя, очищенной от случайных влияний и индивидуальных особенностей отдельных периодов. С помощью тренда формируют возможные значения показателей в будущем, следовательно, ведется перспективный прогнозный анализ;

- анализ относительных показателей (коэффициентов)-расчет отношений между отдельными позициями отчета или позициями разных форм отчетности, определение взаимосвязанных показателей;

- сравнительный (пространственный) анализ-как внутрихозяйственный анализ сводных показателей отчетности по отдельным показателям фирмы, дочерних фирм, подразделений, цехов, так и межхозяйственный анализ показателей данной фирмы с показателями конкурентов, со среднеотраслевыми и средними хозяйственными данными;

- факторный анализ – анализ влияния отдельных факторов (причин) на результативный показатель с помощью детерминированных приемов исследования. Причем факторный анализ может быть как прямым (собственно анализ), когда результативный показатель дробят на составные части, так и обратным (синтез), когда его отдельные элементы соединяют в общий результативный показатель.

### **Анализ эффективности производственно-хозяйственной деятельности.**

Экономическая эффективность производственно-хозяйственной деятельности может быть охарактеризована отношением результата (эффекта) к связанным с его получением ресурсам. В качестве эффекта следует использовать величину прибыли. Однако один и тот же эффект может быть получен при различной величине

имущества (активов) строительного предприятия основных и внеоборотных средств, оборотных материальных и денежных активов. Поэтому в качестве используемых в производственно-хозяйственной деятельности ресурсов принимают за среднюю величину имущество строительной организации за анализируемый период. Такой подход к оценке эффективности позволяет оценить уровень эффективности использования находящихся в распоряжении строительной организации активов. Обобщающий показатель эффективности деятельности строительной организации должен характеризовать уровень умения руководства и коллектива добиваться максимального эффекта при минимизации ресурсов и может быть представлен следующей формулой:

$\mathcal{E} = \Pi / \mathcal{I}$ , где:

$\mathcal{E}$  – обобщающий показатель абсолютной эффективности производственно-хозяйственной деятельности;

$\Pi$  – прибыль, полученная организацией за анализируемый период;

$\mathcal{I}$  – среднегодовая стоимость совокупного имущества строительной организации.