

3. Экономика строительства.

- 3.1. Ценообразование и сметное нормирование в строительстве.
- 3.2. Экономическая эффективность строительного производства.
- 3.3. Достоверность сметной стоимости возведения объекта капитального строительства.
- 3.4. Управление инвестиционно-строительными процессами.
- 3.5. Ценообразование и сметное нормирование в строительстве.

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.

3.1. 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.

3.2. Экономическая эффективность 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):

$$Собщ = Ссмп + Соб + Сдоб + Спр;$$

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.).

3.3. Достоверность сметной стоимости возведения объекта 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 внутривозможностный 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:

$\mathcal{E} = \Pi / \text{И}$, где:

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

Π – прибыль, полученная организацией за анализируемый период;

И – среднегодовая стоимость совокупного имущества строительной организации.

3.4. Управление инвестиционно-строительными проектами.

Управление инвестиционно-строительными проектом включает в себя:

- сбор и анализ исходных данных для проведения инвестиционного расчета;
- проведение инвестиционного расчета;
- подготовка бизнес-плана;
- подготовка пакета документов для получения кредита, открытие кредитной линии;
- обслуживание кредитной линии;
- определение рыночной стоимости работ и услуг подрядных организаций;
- оформление и движение инвестиционных платежей, учет средств инвесторов;
- анализ движения денежных средств, предоставление отчетов и др.

Реализация любого инвестиционно-строительного проекта требует обладания значительными управленческими ресурсами и технологией. К сожалению, не все российские компании обладают необходимыми ресурсами, которые позволяют успешно реализовать проект.

Целью управления строительно-инвестиционными проектами является предотвращение незапланированных затрат Заказчика, управление изменениями, а также соблюдение сроков выполнения работ и их профессиональный контроль с точки зрения соответствия как экономическим целям Заказчика, так и текущей рыночной ситуации.

Основными задачами по управлению строительно-инвестиционными проектами в области построения объектов коммерческой и государственной недвижимости включает в себя:

- предварительное уяснение задач, рыночных реалий и подготовка технического задания, служащего основой реализации проекта;

- создание проектной группы (нескольких групп), занимающихся реализацией проекта;
- расчет стоимости реализации проекта;
- постановка задач для этапа маркетинговых исследований. Контроль и оценка результатов маркетинговых исследований;
- оценка и коррекция концепции;

Подготовка тендерной документации и проведение тендера на проектные и строительные работы и др..

Таким образом, механизм управления строительно-инвестиционными проектами-это совокупность инструментов воздействия на систему отношений между заинтересованными лицами или группами лиц во внутреннем и внешнем окружении компании или предприятия.

В соответствии с методологией процесс управления современным инвестиционно-строительным проектом условно можно разделить на три основных сегмента:

- управление строительством проекта;
- управление инвестициями в проект;
- юридическое сопровождение проекта.

Для российского строительного комплекса ключевой проблемой принято считать несвоевременное или недостаточное финансирование. Как правило, проблемы с финансированием рождаются на стадии подготовки инвестиционных строительных проектов (ИСП). Отсутствие эффективной и сбалансированной системы подготовки ИСП, отвечающей требованиям времени, часто является истинной причиной появления проблем с финансированием.

Действующая система подготовки ИСП часто ограничивается исходным планированием производства и носит одновариантный характер. В процессе реализации проекта исходные графики быстро «устаревают», а пересчет и обновление их весьма трудоемко.

Традиционные способы и методы управления процессами в инвестиционно-строительной сфере не всегда удовлетворяют динамичным требованиям современных условий хозяйствования.

В условиях ужесточения конкуренции, сокращения сроков реализации проектов можно с уверенностью прогнозировать углубление этих процессов. Решение просматривается в обучении своих кадров или привлечении профессионалов, специализирующихся на подготовке и управлении ИСП. Как быть? Где же выход? Он просматривается в привлечении профессионалов, специализирующихся на подготовке и управлении ИСП.

Таким образом, создание современной системы подготовки инвестиционных строительных проектов путем привлечения профессионалов из специализированных фирм, является ключом к эффективному управлению.

В заключении были предложены меры по повышению эффективности управления инвестиционно-строительными проектами: Департаментом градостроительства создана система и ведется мониторинг информационного наполнения Контрольного регистра инвестиционных проектов, контроля хода их

проектирования и строительства; в целях совершенствования работы Городской комиссии подготовлен к утверждению новый порядок принятия решений по объектам самостроя, предусматривающий более жесткие санкции и экономические рычаги воздействия за допущенные нарушения, в плановом режиме организована работа Экспертной комиссии по оценке надежности конструктивных решений и проверке технического состояния строительных конструкций большепролетных, высотных и других уникальных зданий и сооружений, возводимых и проектируемых в городе Москве и многие другие мероприятия.

Эффективность предложенных мероприятий по управлению строительно-инвестиционными проектами выражается в основных экономических показателях.

Анализ, который показал, что предложенные меры по повышению эффективности управления инвестиционно-строительной деятельности действительно эффективны.

Проведённые аналитические исследования, а также методические положения и рекомендации могут быть полезны для специалистов строительной отрасли в работе по вопросам управления инвестиционно-строительными проектами.

3.5. Ценообразование и сметное нормирование в строительстве.

Система сметного нормирования и ценообразования в строительстве в Российской Федерации.

В соответствии с полномочиями Министерство регионального развития РФ утверждает порядок разработки и утверждения нормативов в области сметного нормирования и ценообразования в сфере градостроительной деятельности. Приказом Минрегиона России от 11 апреля 2008 г. № 44 определена система документов в области сметного нормирования и ценообразования.

Система ценообразования и сметного нормирования в строительстве включает в себя государственные, территориальные, отраслевые и индивидуальные сметные нормативы, предназначенные для составления сметной документации в целях определения необходимого и достаточного лимита денежных средств для осуществления проектирования и строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов различного назначения.

Государственные сметные нормативы включают в свой состав:

- государственные элементные сметные нормы (ГЭСН-2001);
- федеральные единичные расценки (ФЕР-2001).

Они утверждаются приказами Минрегиона России.

Территориальные сметные нормы-это территориальные единичные расценки (ТЕР-2001). Территориальные единичные расценки разрабатываются региональными органами по ценообразованию на основании сборников ГЭСН-2001 и территориальных сборников цен на строительные ресурсы в базисном уровне цен. Их утверждение может быть только после согласования с Минрегионом России. При этом проверяется их соответствие государственным сметным нормативам.

Отраслевые сметные нормы и единичные расценки (ОЕР-2001).

К указанным сборникам относятся сборники, утверждаемые в порядке, установленном отраслевыми министерствами и крупными предприятиями, монополистами в данной отрасли. При этом они по аналогии с территориальными сметными нормативами должны пройти процедуру согласования и регистрации.

Основные достоинства действующей системы сметных нормативов:

- нормы расхода ресурсов (затраты труда, время работы машин и механизмов, расход материалов) на единицу выполнения строительно-монтажных, ремонтно-строительных и пусконаладочных работ разработаны для значительного количества работ (более 50 тысяч видов);
- нормы расхода могут быть использованы для определения стоимости работ на стадии разработки рабочей документации с достаточной степенью достоверности (3-5%);
- сметная документация, составленная на основе сборников ФЕР-2001 или ГЭСН-2001, включает не только стоимость отдельных работ и в целом объекта, но и является подробным описанием технологии и состава работ, подлежащих выполнению. Это позволяет избежать споров между заказчиком и подрядчиком;
- сметная документация, составленная на основе сборников ФЕР-2001 или ГЭСН-2001, позволяет с достаточной степенью достоверности определить себестоимость выполняемых работ, что полезно для подрядных организаций и налоговых органов (3-5%).

Основные недостатки действующей системы сметных нормативов:

- невозможность определения стоимости строительства на ранних стадиях проектирования;
- сложность осуществления расчетов за выполненные работы по контрактам с твердой договорной ценой, в случае снижения стоимости строительства объекта по результатам проведенного конкурса;
- отсутствие значительного количества норм и расценок на новые технологии в строительстве;
- долгая и трудоемкая работа по составлению сметной документации на основе единичных расценок или ресурсных показателей;
- отсутствие четко описанной системы применения индексов пересчета в текущий уровень цен;
- отсутствие порядка применения прогнозных индексов-дефляторов для определения стоимости строительства объекта на всем протяжении его строительства;