

**ПРОБЛЕМЫ В ОБЛАСТИ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ
ПРОДУКЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Половцев Игорь Николаевич

заместитель генерального директора

*ООО «Архитектурная мастерская Сахновского»,
199178, РФ, г. Санкт-Петербург, Малый пр. В.О., д. 48, корп. 2*

E-mail: inp69@mail.ru

**ISSUES IN BUILDING PRODUCT PRICING
IN THE RUSSIAN FEDERATION**

Igor Polovtsev

*Architectural bureau of Sakhnovsky LTD, deputy CEO,
199178, Russia, Saint-Petersburg, Malyj pr. V.O., 48, korp.2*

АННОТАЦИЯ

Статья посвящена анализу проблем важной части любой проектной документации — деятельности в области расчета смет. Определение затрат на реализацию того или иного проекта производится вне зависимости от источника финансирования. И частные и бюджетные инвесторы заинтересованы в определении достоверной стоимости проекта. По итогам проведенного анализа автор выделяет три основные группы проблем, связанных со ценообразованием в строительной сфере.

ABSTRACT

This article analyzes the problems of an important part of any project documentation – activities in the field of calculation of estimates. Determination of costs for the implementation of a project is carried out regardless of the funding source. Both private and budgetary investors are interested in determining the validity

of the project cost. According to the results of the analysis the author identifies three main groups of problems related to pricing in the construction sector.

Ключевые слова: строительство зданий, сметная стоимость, проектная оценка, проект, сметная документация, ценообразование, нормирование, образование, квалификация.

Keywords: building construction, estimated costs, project evaluation, design, estimate documentation, pricing, standardization, education, qualification.

Одним из важнейших критериев для принятия управленческих решений являются экономические показатели стоимости того или иного проекта. В строительно-инвестиционном цикле стоимостной показатель, отражающий требуемые со стороны заказчика вложения, носит название сметы строительства (реконструкции). Для разработки этой сметы применяется специализированный экономический аппарат, именуемый сметным делом. Задачей настоящего исследования является выявление основных проблем в области сметного дела.

Все заказчики заинтересованы в максимально достоверном определении затрат на строительство. Об этом, в частности свидетельствует принятие Правительством Российской Федерации постановлений о проведении для всех крупных инвестиционных проектов (в 2016 — при стоимости более 4 млрд.руб, а с 2018 года — при стоимости более 1.5 млрд.руб.) публичного технологического и ценового аудита [11], а также о проведении проверки достоверности сметной стоимости для объектов финансируемых за счет средств федерального бюджета [9].

Достоверно определенная сметная стоимость строительства (реконструкции, капитального ремонта) того или иного объекта капитального строительства позволяет заказчику принимать адекватные решения о целесообразности работ и их продолжительности. Занижение на начальном этапе сметной стоимости приводит к необходимости впоследствии выделять

бюджетному или частному инвестору дополнительные ассигнования, что негативно сказывается на всем процессе перспективного финансового планирования.

Для бюджетов последствия необходимости выделения дополнительных средств оборачивается невозможностью начать новые инвестиционные проекты, в том числе социальной направленности. Для частных инвесторов недостоверная начальная стоимость уменьшает эффективность капитальных вложений и влечет снижение прибыльности.

Таким образом, все экономические субъекты, вне зависимости от их форм собственности и административного подчинения заинтересованы в достоверном определении стоимости капитальных вложений в новое строительство или реконструкцию (капитальный ремонт, техническое перевооружение) объектов капитального строительства.

Однако проведенный нами анализ сложившейся ситуации позволяет выделить в сметном деле три существенные системные проблемы, оказывающие негативное влияние на инвестиционную политику в области строительства. Две из них носят объективный и одна — субъективный характер. В настоящем исследовании нами формулируются основные проблемы сметного дела, препятствующие правильному определению затрат на строительство, для возможности, впоследствии, поиска пути их решения.

Проблема первая. Устаревшая сметно-нормативная база.

Градостроительное законодательство предусматривает в составе проектной документации для объектов, финансируемых из бюджетов всех уровней, обязательную разработку раздела «Смета на строительство объектов капитального строительства» [13]. Бюджетные заказчики обязаны использовать утвержденные Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства сметные нормативы [10].

Для объектов, финансируемых из федерального бюджета, кроме проверки проектной документации, предусмотренной общими нормами

градостроительного законодательства [9] предусматривается отдельная проверка достоверности определения сметной стоимости строительства [10].

К сожалению, сметно-нормативные базы, используемые в настоящее время, основаны на принципах определения сметных затрат на строительство по старой административной схеме [1], на основе устаревших технологических решений по организации работ [21], а также с использованием материалов, которые в настоящее время заменены более технологичными и эффективными. Все это вместе требует кардинального реформирования системы сметного нормирования в строительстве [5].

Эти недостатки существующих сметно-нормативных баз приводят предпринимателей, для которых нет законодательно закрепленного требования использовать только утвержденные сметные нормативы, к необходимости разрабатывать собственные отраслевые и корпоративные сметные базы [20].

Сметы при частном финансировании строительства также используются, только в ином виде (например, метод укрупненных сметных норм [23]). Именно на основании смет осуществляется оценка эффективности капитальных вложений, планируются расходы на строительство, оцениваются темпы производства работ [24]. Таким образом, смета как часть документации, сопровождающей процесс строительства (реконструкции, капитального ремонта), есть всегда и это один из главных элементов строительного производства [2].

Разнообразие различных сметно-нормативных баз приводит к тому, что расчетная стоимость одного и того же объекта может отличаться в разы в зависимости от источника финансирования (частный или бюджетный инвестор), что нельзя признать целесообразным.

Приведение сметно-нормативной базы к реалиям сегодняшнего дня (использование новых материалов, технологий и методов строительства) является насущной проблемой всего строительного комплекса. Полагаем, что решением этой важной задачи должны быть озадачены государственные

научно-исследовательские институты, прежде всего входящие в систему Российской академии архитектуры и строительных наук.

Проблема вторая. Отсутствие системы подготовки специалистов сметного дела.

Следует также отметить, отсутствие специально подготавливаемых для работы в сметной области специалистов. Ни одна из специальностей высшего и среднего специального образования не предполагает подготовку специалистов в области сметного нормирования [18]. Подготовка в архитектурно-строительных учебных заведениях экономистов не позволяет утверждать, что тем самым решается проблема подготовки специалистов-сметчиков. Понятие «экономист» характеризует широкий спектр деятельности, как правило, относящийся к анализу хозяйственной деятельности в целом. Среди экономических специальностей отдельно выделяются специальности типа «финансы и кредит» (подготовка банковских служащих), «бухгалтерский учет и аудит» (подготовка специалистов в сфере бухгалтерского учета).

Специалист в сметной области по законодательству должен знать методические и нормативные документы в области ценообразования и сметного нормирования в строительстве; организацию разработки проектной документации, порядок ее согласования и утверждения; порядок финансирования строительства, основы бухгалтерского учета и налогообложения в строительстве; экономику отрасли; основы архитектурного и технологического проектирования зданий и сооружений; прикладные программные продукты для автоматизации процесса составления сметных расчетов [16]. А по мнению многих проектировщиков сметчик кроме того должен еще самостоятельно, по чертежам, определить перечень и объемы используемых материалов, выбрать необходимый метод монтажа, подобрать недостающие в проекте строительные материалы. Стоит отметить, что часто проектировщики инженерных сетей водопровода и канализации считают, что, например, не обязаны знать правила проектирования электроснабжения, поскольку они работают с другим инженерным разделом. Специалист-сметчик

же должен знать не только правила проектирования всех инженерных сетей, но и, по мнению этих проектировщиков, знать особенности производства каждого из видов монтажных работ (строительные конструкции, водопровод, газоснабжение, электроснабжение, отопление, лифтовое хозяйство, слаботочные сети и тому подобное).

При подготовке экономистов этому всему не обучают. Исходя из норм Приказа № 188, специалисты сметного дела должны иметь высшее образование по специальности «Промышленное и гражданское строительство» [16], но это же образование получают лица и осуществляющие строительство и проектирование зданий. Из логики Министерства следует, что любой строитель, имеющий высшее образование должен уметь квалифицированно подготовить качественную сметную документацию. Полагаем, что такое расширительное толкование специальности «Промышленное и гражданское строительство» не приемлемо и для подготовки специалистов сметного дела требуется выделить особую специальность.

Формирование отдельной специальности позволит целенаправленно готовить специалистов как для работы в области применения сметных нормативов, так и в области их разработки и усовершенствования.

Проблема третья. Недостатки проектной документации.

Существенной проблемой подготовки сметной документации для конкретного объекта является часто встречающаяся недоработка проекта. В среде проектировщиков и строителей бытует мнение, что проект может быть существенно доработан на стадии «рабочая документация». Мы полагаем, что это мнение в корне ошибочно [19] и состоит в попытке оправдать упущения в проектных решениях, вызванных нехваткой времени на проектирование и недостаточностью квалификации проектировщиков, считающих, что их основная задача — дать принципиальные решения, а как это будет реализовываться — будет решаться в ходе строительства.

Такой подход не позволяет заказчику строительства в полной мере оценить размер затрат на строительство (реконструкцию) того или иного объекта

капитального строительства. Следствием являются долгострои и бесконечно увеличивающиеся затраты застройщиков (как бюджетных, так и частных) на реализацию проектов.

Наиболее показательным может быть пример со строительством в Санкт-Петербурге нового футбольного стадиона на Крестовском острове [22]. Вопрос о реконструкции построенного в 1950-м году Стадиона им. С.М. Кирова на 100 тысяч зрителей (проект А.С. Никольского [6]), реконструированного к Олимпиаде-80 (число мест для зрителей сократилось до 76 тысяч) начал обсуждаться в руководстве города в 2004 году [12].

Работы были начаты в 2008 году [7] и продолжаются по настоящее время, при этом сметная стоимость строительства возросла несколько раз. Поскольку российское законодательство о государственном заказе не позволяет произвольно увеличивать сумму государственного заказа, чтобы продолжать строительство, в Санкт-Петербурге был принят специальный Закон «Об изменении цены государственного контракта». Закон гласил: «Разрешить изменение цены государственного контракта от 17 декабря 2008 года N 25/ОА-08 на выполнение работ по завершению проектирования (стадия "РД") и строительства объекта: "Проектирование и строительство футбольного стадиона в Западной части Крестовского острова с разборкой существующих конструкций стадиона им. Кирова по адресу: Крестовский остров, Южная дорога, 25" для государственных нужд Санкт-Петербурга, заключенного между Комитетом по строительству и закрытым акционерным обществом "Инжиниринговая корпорация "Трансстрой" (с дополнительными соглашениями к нему), с 13042013,6 тыс.руб. (с учетом налога на добавленную стоимость) в ценах IV квартала 2008 года до 22572890,7 тыс.руб. (с учетом налога на добавленную стоимость) в ценах IV квартала 2010 года» [14]. Увеличение стоимости составило 73 % (положительные заключения ФГУ "Главгосэкспертиза России" от 23.12.2010 № 1291-10/ГГЭ-5251/05 и №1297-10/ГГЭ-5251/10 по проектным решениям ГУП МНИИП «МОСПРОЕКТ-4» [3]).

По состоянию на сентябрь 2015 года стоимость строительства стадиона на 69 тысяч мест (согласно положительным заключениям ФАУ «Главгосэкспертиза России» от 21.07.2014 № 910-14/ГГЭ-5251/05 и СПб ГАУ «ЦГЭ» от 25.08.2014 № 78-1-6-0326-14) составляет 34 936 004,36 тысяч рублей [17]. Таким образом, себестоимость строительства 1 места для зрителей составляет 506 тысяч рублей (справочно: утвержденная Минстроем стоимость квадратного метра жилой площади в Санкт-Петербурге на II квартал 2016 года составляет 58,3 тысячи рублей [8]).

Генеральный директор ООО «Инжтрансстрой-СПб» Виталий Лазуткин в своем интервью журналу "Строительство и городское хозяйство" явно указывает на существенные недоработки проекта: "С учетом замечаний проект пересчитывали дважды. Однако когда победителем конкурса был утвержден проект Курокавы с его концепцией, никто не задумывался над деталями. Например, каким образом данное архитектурное решение будет работать в северном климате. Так, крыша просто висела на системе пилонов. При этом архитектор явно не учитывал ветровые и особенно снеговые нагрузки, которые бывают в нашей климатической зоне" [4]. Отсутствие детальной проработки проекта на начальной стадии привело к увеличению сметной стоимости на 168%, в то время как согласно утвержденным индексам-дефляторам [15] стоимость в период с 2008 по 2014 год могла увеличиться только на 53 %.

В условиях постоянной доработки проектных решений (на описанном и других объектах строительства), и, как следствие, корректировки сметной стоимости объекта, заказчик лишен возможности объективно оценить свои затраты на строительство, а значит, принять объективное управленческое решение о целесообразности строительства, и не может составить реальный финансовый план строительства.

Эта проблема основана на субъективных факторах, связанных с желанием как можно скорее начать строительство, не продумав все проектные решения, а также на отсутствие законодательно закреплённого перечня изменений, допускаемых на стадии «рабочая документация» [19].

Таким образом, можно выделить три типа проблем, связанных со сметным нормированием:

- устаревшая сметно-нормативная база;
- отсутствие специально подготовленных специалистов в области сметного нормирования;
- слабая проработка решений на стадии «проектная документация».

Именно над решением этих трех проблем, полагаем, следует работать органам государственной власти, учебным заведениям и саморегулируемым организациям в области проектирования и строительства.

Список литературы:

1. Горячкин П.В. О состоянии вопросов ценообразования и сметного нормирования в строительстве // Градостроительство. — 2010. — № 6. — С. 50–58.
2. Добышева Т.В. Роль ценообразования в повышении эффективности реализации инвестиционно-строительных проектов // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. — 2015. — № 4 (15). — С. 32–40.
3. Запрос от группы депутатов ЗС Дмитриева Владимира Яковлевича, Зуйкова Владимира Андреевича, Ольховского Александра Сергеевича и Пешего Олега Ивановича Губернатору Санкт-Петербурга Матвиенко В.И. от 30 июня 2011 года N 105769-3 // Вестник Законодательного Собрания Санкт-Петербурга. — 2011. — № 27.
4. Испить чашу до дна: о строительстве стадиона на Крестовском острове // Строительство и городское хозяйство. — 2016. — №164 / [Электронный ресурс] — Режим доступа: URL: <http://stroypuls.ru/sgkh/2016-sgkh/164-aprel-2016/116911/> (дата обращения 15.05.2016).

5. Калинина О.Н. Совершенствование сметно-нормативной базы с помощью применения функционального-стоимостного анализа // Вестник Южно-Российского государственного технического университета (Новочеркасского политехнического института). Серия: Социально-экономические науки. — 2015. — № 6. — С. 94–101.
6. Козлов Д.В. Стадион в архитектуре XX века (на примере творчества А.С. Никольского): дисс. ... канд. искусствоведения: 17.00.09 — СПб, 2016. — 340 с.
7. Комов В.М. Новое строительство на Крестовском // Вестник Белгородского государственного технологического университета им. В.Г. Шухова. — 2008. — № 1. — С. 5–8.
8. О показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на II квартал 2016 года. Приказ Минстроя России от 07.04.2016 №218/пр // Российская газета. — 2016. — №87.
9. О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий // Собрание законодательства РФ. — 2007. — № 11. — ст. 1336.
10. О порядке проведения проверки достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство которых финансируется с привлечением средств федерального бюджета. Постановление Правительства РФ от 18.05.2009 N 427 // Собрание законодательства РФ — 2009. — № 21. — ст. 2576.
11. О проведении публичного технологического и ценового аудита крупных инвестиционных проектов с государственным участием и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации. Постановление Правительства РФ от 30.04.2013 № 382 // Собрание законодательства РФ. — 2013. — № 20. — ст. 2478

12. О реализации проекта по строительству футбольного стадиона в западной части Крестовского острова. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 28.12.2004 № 2054 // Вестник Администрации Санкт-Петербурга. — 2005. — № 2.
13. О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию. Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 №87 // Собрание законодательства РФ. — 2008. — №8. — ст. 744.
14. Об изменении цены государственного контракта. Закон Санкт-Петербурга от 02.03.2011 №91-28 // Вестник Законодательного Собрания Санкт-Петербурга. — 2011. — № 11.
15. Об индексах-дефляторах до 2015 года. Письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 21.08.2007 № 12529-ГГ/Д03 / [Электронный ресурс] — Режим доступа: URL <http://docs.cntd.ru/document/499047544> (дата обращения 15.05.2016).
16. Об утверждении Единого квалификационного справочника должностей руководителей, специалистов и служащих, раздел "Квалификационные характеристики должностей руководителей и специалистов архитектуры и градостроительной деятельности. Приказ Минздравсоцразвития России от 23.04.2008 № 188 // Ценообразование и сметное нормирование в строительстве. — 2008. — № 10.
17. Опровержение Комитета по строительству. 02.09.2015 / [Электронный ресурс] — Режим доступа: URL <http://gov.spb.ru/gov/otrasl/komstroy/news/71928/> (дата обращения 15.05.2016).
18. Половцев И.Н. О подготовке специалистов по ценообразованию в строительстве // Международный журнал экспериментального образования. — 2012. — № 6. — С. 73–75.
19. Половцев И.Н. Степень детализации проекта в рабочей документации // Вестник гражданских инженеров. — 2015. — № 4 (51). — С.100-107.

20. Потеева О.А., Шамара С.М., Сюртуков А.В., Сторонский Н.М. Комплексный подход к формированию и внедрению новой сметно-нормативной базы строительства скважин в ОАО "Газпром" // Газовая промышленность. — 2014. — № 10 (713). — С. 38–40.
21. Сомов М.Ю. Проблемные вопросы сметного нормирования в строительстве // Актуальные вопросы экономических наук. — 2016. — № 48. С. 101–107.
22. Шухободский А.Б. Особенности государственной историко-культурной экспертизы и ее роль в формировании феномена "памятник истории и культуры" // Вестник Ленинградского государственного университета им. А.С. Пушкина. — 2011. — Т. 2. — № 4. — С. 237–246.
23. Ямщикова И.В., Сайфутдинова Р.В. Методы формирования укрупненных сметных норм // Baikal Research Journal. — 2015. — Т. 6. — № 3. — С. 17.
24. Herasymova O.L. The introduction model of productive norms in building // Наука та прогрес транспорту. — 2011. — № 37. — С. 151–154.