

Особенности формирования стоимости строительства объектов в Республике Беларусь

Features of forming the value of the construction of objects in Republic of Byelorussia

Olga C. Golubova

канд. экон. наук, доцент, Белорусский национальный технический университет, заведующая кафедрой «Экономика строительства»

Abstract

The article refers to the analysis of construction works pricing system which is applicable to the Belarus Republic. There were made some methodological recommendations and propositions of price commercialization which go beyond the functioning economic mechanism in the Republic.

Keywords: *construction, building production, price level, costs of works, methodology of the price formation*

Основным нормативным документом, регулирующим формирование цен в Республике Беларусь является Закон РБ 10 мая 1999 г. N 255-3 «О ценообразовании». Законом устанавливаются основные принципы ценообразования, определяется порядок регулирования цен. Инструкция о порядке формирования и применения цен и тарифов, утвержденная Министерством экономики РБ от 10.09.2008 № 183 устанавливает порядок формирования отпускных цен на товары и тарифы на услуги (работы) производителями товаров, оптовой и розничной торговлей.

Определение сметной стоимости строительства и составление сметной документации регулируется соответствующей инструкцией, утвержденной постановлением Министерства архитектуры и строительства РБ от 03.12.2007г. № 25 (с изменениями и дополнениями). Данная инструкция устанавливает порядок определения сметной стоимости и составления

сметной документации при новом строительстве, реконструкции, ремонте, реставрации зданий, сооружений, инженерных и транспортных коммуникаций, благоустройстве территорий (далее, если не предусмотрено иное, - строительство) в базисном уровне цен на 1 января 2006 г. Данная Инструкция обязательна для применения организациями независимо от ведомственной подчиненности и форм собственности, осуществляющими строительство с привлечением средств республиканского и (или) местных бюджетов, государственных целевых бюджетных фондов, государственных внебюджетных фондов, внешних государственных займов и кредитов банков Республики Беларусь под гарантии Правительства Республики Беларусь. При строительстве объектов за счет иных источников она носит рекомендательный характер.

Система формирования стоимости строительной продукции основана на ресурсно-сметных нормах, утверждаемых Минстройархитектуры РБ. Нормативы рассчитываются на отдельные виды работ. Формирование сметной стоимости базируется на физических объемах работ, определяемых на основании проектных данных и сметной стоимости единичного вида работ, установленного ресурсно-сметными нормами. Определение цены носит строго нормативный характер и практически не учитывает индивидуальный уровень затрат производителя работ. Подрядчик (исполнитель), как правило, не может оказывать существенного влияния на стоимость работ.

На сегодняшний день система формирования цены в строительстве включает несколько методик.

1. В договорных условиях цена может устанавливаться в виде твердой денежной величины, рассчитанной на единицу продукции (на m^2 площади отделки, m^3 кладки, 1 узел, 1 ввод и т.д.). Такие виды цен широко распространены в частном строительстве, при выполнении работ для физических лиц. Вместе с тем договоры с установленными твердыми ценами могут заключаться между юридическими лицами. Твердые цены на единицу объема выполненных работ часто являются ориентиром при заключении договоров с установлением скользящих цен.

2. В договоре подряда указывается фиксированная базисная стоимость (в ценах на 01.01.1991 года или 01.01.2006г.), и оговаривается порядок расчета текущей цены по методике Министерства архитектуры и строительства РБ с использованием индексов изменения стоимости, ежемесячно рассчитываемых республиканским научно-исследовательским центром по ценообразованию в строительстве. Договором подряда

фиксируются состав и нормы лимитированных затрат, включаемых в стоимость выполненных работ. Такая методика наиболее широко используется в договорных отношениях между субъектами хозяйствования негосударственной формы собственности.

3. В соответствии с Положением о порядке формирования договорной (контрактной) цены и расчетов между заказчиком и подрядчиком при строительстве объектов, утвержденным постановлением Совета министров РБ от 03.03.2005 № 235 (с изменениями и дополнениями) договорная цена определяется по результатам подрядных торгов на основании цены предложения подрядчика – победителя торгов. Договорная цена фиксируется в протоколе согласования цены и может быть изменена лишь при изменении налогового законодательства или при внесении изменений в проектно-сметную документацию. Расчеты за выполненные работы производятся на основании цен, сформированных по этапам (комплексам) работ, предусмотренным графиком производства работ с применением коэффициента, определяемого соотношением соответствующих статистических индексов, утверждаемых ежемесячно. Такая система расчетов используется при строительстве объектов, по которым законодательством установлено обязательное проведение подрядных торгов.

Проведение подрядных торгов, если иное не предусмотрено Президентом Республики Беларусь, является обязательным при размещении заказов на строительство объектов, в том числе их ремонт, реконструкцию, реставрацию и благоустройство, финансируемых за счет:

Средств республиканского и (или) местных бюджетов, государственных целевых бюджетных фондов, государственных внебюджетных фондов, внешних государственных займов и кредитов банков Республики Беларусь под гарантии Правительства Республики Беларусь - при стоимости строительства объекта 3000 базовых величин и более (ориентировочно 38 600 долларов); иных источников, за исключением объектов, полностью финансируемых за счет средств иностранных инвесторов, - при стоимости строительства объекта 50 000 базовых величин и более (ориентировочно 643 380 долларов).

Разнообразие методик, тем не менее, не определяет свободу в формировании стоимости в строительстве. Вся методология построена на нормативном методе ценообразования.

Министерством архитектуры и строительства РБ разработана и утверждена Инструкция по определению стоимости строительства предприятий, зданий и сооружений и составлению сметной документации, согласно которой и ведутся расчеты. Порядок включения в акты приемки

выполненных работ налогов и отчислений осуществляется в соответствии с законодательством с учетом регулирования налоговой политики законодательством РБ.

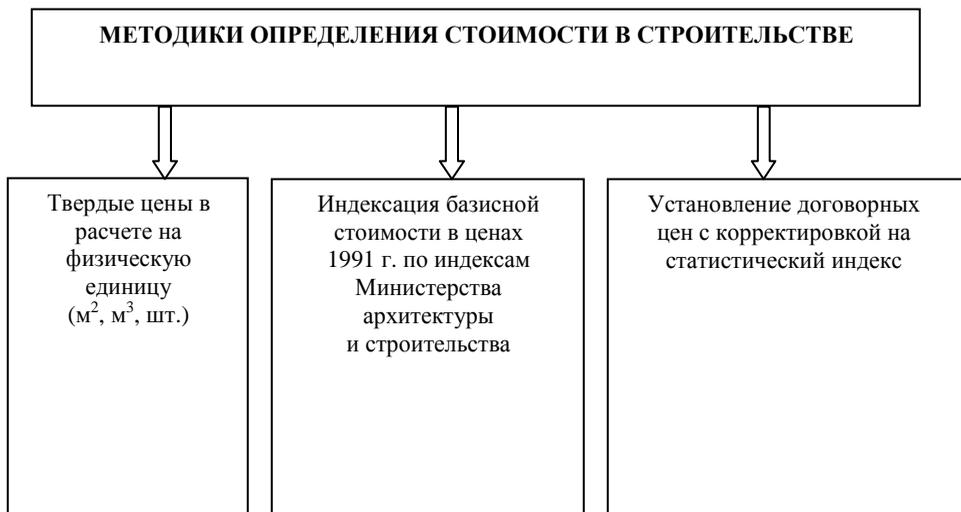


Рис. 1. Методики определения стоимости в строительстве

Существуют особые требования к определению стоимости строительной продукции с учетом местоположения, назначения объекта, источников финансирования, видов строительства (ремонт, реконструкция, модернизация) и других факторов, от которых напрямую зависит цена строительной продукции.

Условно формирование стоимости строительной продукции состоит из следующих этапов:

| Этап | Состав работ | Примечание |
|------|---|---|
| 1. | Формирование стоимости строительства при проектировании объекта в базисном уровне цен на 01.01.2006 г. | осуществляется проектными организациями, осуществляющими разработку проектно-сметной документации (ПСД) |
| 1.1. | разработка локальных смет на общестроительные и специальные работы | |

| | | |
|----------|--|--|
| 1.2. | разработка объектных смет, сводного сметного расчета и другой сметной документации | |
| 2 | Формирование цены заказчика и подрядчика в процессе торгов и переговоров | |
| 2.1. | Формирование цены заказчика | на этом этапе как правило, заказчик и подрядчик определяют цену базисно-индексным методом, с индексацией каждой статьи стоимости работ по индексам, утверждаемым Минстройархитектуры |
| 2.2. | Формирование цены подрядчика | |
| 3 | Формирование стоимости работ при строительстве объектов | |
| 3.1 | Составление актов сдачи-приемки выполненных работ по формам, утвержденным Минстройархитектуры (формы С-2, С-3 С-5, С-6). | Подрядчик составляет, а заказчик принимает акты сдачи-приемки выполненных работ, составленные на основании выполненных объемов работ и утвержденных расценок в базисном уровне цен. Определение стоимости работ в текущем уровне цен осуществляется, как правило, ресурсно-индексным методом: заработная плата рабочих, эксплуатация строительных машин, транспортные затраты по доставке материалов, накладные расходы, плановые накопления и другие статьи определяются по утвержденным индексам, стоимость материалов, как правило, определяется по фактическим ценам. Дополнительно учитываются налоги и отчисления в соответствии действующим законодательством по налогообложению. |

Формирование стоимости строительства требует высокой квалификации персонала, может быть выполнено только с применением компьютера, и, тем не менее, требует достаточно много времени.

В то же время, рассчитанная таким образом цена не раскрывает реальной стоимости отдельных видов работ, не позволяет планировать уровень фактических затрат организации на выполнение работ, оперативно управлять производственным процессом.

Поэтому в Республике Беларусь весьма актуально стоят вопросы совершенствования системы ценообразования в строительстве.

Список использованных источников

1. Инструкция по определению сметной стоимости строительства и составлению сметной документации: постановление министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь № 25 от 03.12.2008г. (с изменениями и дополнениями) // Консультант Плюс: Версия Проф. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». - М., 2010.
2. О ценообразовании. Закон Республик Беларусь от 10 мая 1999 г. № 255-3 // Консультант Плюс: Версия Проф. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». - М., 2010.
3. Об утверждении положений о порядке формирования договорной (контрактной) цены и расчетов между заказчиком и подрядчиком при строительстве объектов и о порядке организации и проведении подрядных торгов при строительстве объектов: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 03 мар. 2005 г., № 235 // Консультант Плюс: Версия Проф. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». - М., 2010.
4. Об утверждении альбома унифицированных форм первичной учетной документации в строительстве и инструкции о порядке применения и заполнения унифицированных форм первичной учетной документации в строительстве: постановление Мин. архитектуры и строительства Респ. Беларусь 11 апр. 2005 г. № 13 // Консультант Плюс: Версия Проф. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». - М., 2010.