

# **Проблемы государственного регулирования и пути совершенствования формирования стоимости строительных работ**

**Ольга Сергеевна Голубова**

Белорусский Национальный Технический Университет, Республика Беларусь  
e-mail: golubava@mail.ru

DOI: 10.12846/j.em.2014.02.23

## **Аннотация**

Работа посвящена изучению влияния государственного регулирования системы ценообразования в строительстве в Республике Беларусь на реализацию функций цены. Обозначены проблемы государственного регулирования ценообразования и их влияние на развитие отрасли. Показана необходимость пересмотра системы формирования стоимости в строительстве, определения сметных нормативов с учетом среднеотраслевых фактических затрат на выполнение строительно-монтажных работ, переход на формирование стоимости на основании укрупненных нормативов. Рассматриваются такие понятия, как государственное регулирование ценообразования в строительстве, формирование укрупненных сметных нормативов, повышение эффективности системы ценообразования в строительстве.

## **Ключевые слова**

ценообразование в строительстве, государственное регулирование цен, совершенствование системы ценообразования, формирование стоимости строительных работ

## **Введение**

Республика Беларусь самостоятельно регулирует взаимоотношения в строительстве всего около двух десятков лет. Все основные усилия по развитию системы формирования стоимости строительных работ были направлены на то,

чтобы адаптировать старую советскую систему ценообразования в строительстве к реалиям трансформационной экономики, в которой рыночные отношения взаимосвязаны с высокой степенью государственного регулирования социальной сферы. Бурное развитие рыночных отношений, компьютеризация проектирования и бухгалтерского учета, широкие возможности сбора, обработки и передачи информации ставят новые требования к системе формирования стоимости в строительстве.

## **1. Функции цены**

Выполняя огромную социальную функцию по обеспечению строительства жилья для граждан, стоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, обеспечивая строительство объектов, финансирование которых осуществляется за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов, в том числе государственных целевых бюджетных фондов, а также государственных внебюджетных фондов, внешних государственных займов и внешних займов, привлеченных под гарантии Правительства Республики Беларусь, кредитов банков Республики Беларусь под гарантии Правительства Республики Беларусь и областных, Минского городского исполнительных комитетов отрасль осуществляет виды строительства, подпадающие под сферу государственного регулирования цен. Перечень товаров (работ, услуг), цены (тарифы) на которые регулируются государственными органами управления, установлен Указом Президента РБ № 72 от 25.02.2011 г. Сфера применения регулируемых цен и способы государственного регулирования установлены законом Республики Беларусь «О ценообразовании» № 255-З от 10.05.1999 г.

С экономической точки зрения цена выполняет множество функций:

- учетная;
- стимулирующая;
- распределительная;
- сбалансированности спроса и предложения;
- функция цены как средства рационального размещения производства;
- информационная.

Основной аспект ценообразования в строительстве делается на распределительной функции, опираясь на которую государство регулирует перераспределение бюджетных средств. Но в то же время, цена, как сложная экономическая категория, трансформируясь под бременем государственного регулирования, перестает выполнять отдельные функции, или же искажает их смысл.

Поэтому, в Республике Беларусь за десятилетия развития сформировались два самостоятельных подхода к ценообразованию в строительстве: у организаций, работающих по государственным нормативам и у организаций, работающих на конкурентном рынке, деятельность которых не подпадает под регулирование цен.

## **2. Функции цены при формировании цен на основе системы государственного регулирования**

В первом случае при формировании цен на основе системы государственного регулирования, мы получили, что выполняя большие объемы работ на крупных объектах строительства, по которым законодательством установлено государственное регулирование цен цена:

- Выполняет учетную функцию по учету и измерению затрат на производство строительной продукции, и используется для расчета всех стоимостных и относительных показателей, характеризующих деятельность организации.
- В стимулирующей функции не стимулирует развитие самих строительных организаций, так как уменьшение уровня прибыли в цене – основной способ снижения цены при государственном регулировании. Расчет индексов цен опирается на установление уровня рентабельности в размере 5-7 процентов и ниже.
- Распределяя и перераспределяя бюджетные средства государство исходит в первую очередь из оптимизации государственных интересов в сфере строительства, а не эффективности работы подрядных строительных организаций.
- Функция сбалансированности спроса и предложения способствует тому, что устанавливая более низкие регулируемые цены на строительную продукцию, государство не только обеспечивает доступность строительной продукции, но и стимулирует спрос на нее. Снижение цены стимулирует спрос на продукцию для тех покупателей, которые не могут обеспечить реальный платежеспособный спрос, соответствующий рыночной цене продукции, но имеющий возможность приобрести ее по более низким (регулируемым) ценам. В то же время, предложение в строительстве не может так гибко изменяться, так как это материалоёмкая инвестиционная отрасль, в которой объемы производ-

ства капитальных строительных работ не могут быть быстро увеличены. Нарращивание мощностей строительных организаций происходит постепенно, в течение нескольких лет, так как требует закупки дорогостоящей техники, увеличения объемов производства материалов, подготовки специалистов технического профиля. С другой стороны резкое уменьшение объемов работ тоже ведет к существенным потерям в эффективности работы отрасли, так как существующие производственные фонды не могут эффективно эксплуатироваться при низкой загрузке. Высокая материало- и фондоемкость строительного производства не позволяет отрасли гибко реагировать на изменения объемов работ, сохраняя свою эффективность. Высокая динамика спроса и низкая динамика предложения приводят к постоянным проблемам дефицита ресурсов (трудовых, материальных) и мощностей (производственных фондов) при увеличении спроса и переизбытку их при падении спроса на продукцию. Учитывая, что скорость морального износа и устаревания средств производства в последние десятилетия тоже достаточно высока, получается, что в циклически развивающейся экономике строительная отрасль тратит огромные ресурсы на модернизацию в периоды активизации спроса на продукцию, но к моменту выхода на проектные мощности сталкивается с падением спроса и некупаемостью инвестиций, вложенных в модернизацию.

- Функция цены как средства рационального размещения производства также трансформируется под воздействием государственного регулирования. Это связано с тем, что ощущая большой спрос на строительную продукцию, инвестор принимает решение о вложении долгосрочных инвестиционных ресурсов в развитие отрасли. Однако, условно платежеспособный потребитель (назовем его так), может приобретать строительную продукцию только при условии государственного регулирования путем установки более низких (дотационных) цен. И чем более низка регулируемая цена, тем больше и агрессивнее спрос на строительную продукцию. Но обеспечить реальную окупаемость строительного производства такой спрос не может.
- Информационная функция соответственно предоставляет информацию о ценах и ресурсах на рынке. При государственном регулировании информация формируется не исходя из реальной цены, эффективности, платежеспособности, потребности, а отражает все те итоговые значения, которые образуются в результате реализации системы государственного регулирования.

### 3. Функции цены при формировании цен на конкурентном рынке

Во втором случае, при формировании стоимости строительной продукции на конкурентном рынке, функции цены отражают сущность рыночных отношений:

- В учетной функции цена участвует в формировании всех основных количественных и качественных показателей, характеризующих деятельность организации.
- Стимулирующая функция цены, заключается в стимулирующем или сдерживающем ее воздействии на производителя, в зависимости от величины прибыли. Прибыль определяется как разница между выручкой, полученной от реализации строительной продукции за вычетом косвенных налогов и затратами на производство работ. Повышение эффективности деятельности организации связано с поиском путей снижения затрат на производство и возможностей по реализации работ по более высоким ценам. На объектах строительства, стоимость строительства которых подлежит государственному регулированию, возможности увеличения стоимости работ ограничены законодательными нормами. Пути снижения затрат также ограничены рамками утвержденного проекта и предусмотренных им технических, технологических, организационных решений, изменение которых очень связано с большими административными расходами. Возможность получения предусмотренной договором прибыли связана с двумя основными аспектами ценообразования: объективностью определения стоимости строительных работ при заключении договора подряда и соответствием объемов работ тем значениям, которые предусмотрены проектом. Поскольку в строительстве количество выполняемых видов работ отличается большим разнообразием, а объемы работ измеряются большими единицами измерения, то в договоре подряда, как правило, предусматривается не стоимость строительства объекта в целом, а стоимость выполнения каждого вида строительных работ и проектные объемы производства. Соответственно подрядчик оценивает для себя эффективность выполнения каждого вида работ, и старается сформировать структуру работ из наиболее рентабельных для него видов.
- Распределительная функция цены обеспечивается через налоговую составляющую в цене строительной продукции. Законодательство Республики Беларусь предоставляет налоговые льготы для отдельных видов строительства, таких как жилищное строительство, строительство

гаражей, стоянок, не разделяя при этом их источники финансирования, социальную значимость. В итоге и квартира в социальном панельном доме и коттедж с бассейном и сауной имеют льготы при строительстве. Более того, застройщик коттеджного поселка получает и большую выгоду от этих льгот, так стоимость строительства таких объектов значительно выше. В настоящее время система налогообложения в строительстве ставит в неблагоприятные условия субъекты малого предпринимательства, работающие по упрощенной системе налогообложения с уплатой НДС, устанавливая для них налоги из выручки, которые приводят к увеличению стоимости работ, выполненных данными организациями.

- Функция сбалансированности спроса и предложения в конкурентных условиях определяет гибкую систему реагирования предложения строительного производства при изменении спроса. При активизации спроса на строительную продукцию в первую очередь растут цены, обеспечивающие возможности модернизации и развития строительных организаций, при росте цен начинает увеличиваться и объем предложения, обеспечивая снижение цен. При снижении платёжеспособного спроса строительные организации начинают активно работать на экспорт, особенно в Российской Федерации, где уровень цен на строительные работы значительно выше, чем в Республике Беларусь.
- Функция цены как средства рационального размещения производства для сектора экономики, на котором цены не регулируются государством, связана с поиском путей максимально эффективного вложения средств собственника. В рыночной экономике эту функцию называют направляющей, так как она определяет сферы деятельности, вложение капитала в которые способно принести максимальную выгоду собственнику. Многие годы во всем мире считалось, что вложение средств в недвижимость гарантирует надежное сохранение и преумножение капитала. Поэтому строительная сфера деятельности и у заказчиков и у подрядчиков позиционировалась, как рациональное вложение средств. На фоне растущего спроса отдельные недостатки в системе ценообразования покрывались за счет корректировки системы расчетов за выполненные работы при постоянно возрастающей стоимости объектов недвижимости. В условиях сокращения спроса на объекты строительства, при ощутимом спаде производства требования к объективности отражения затрат, ограничениях в ценообразовании вызы-

вают большую волну негативных настроений в строительстве. Снижение цен на рынке недвижимости определяет для капитала движение оттока финансов из сферы строительства, свертывание строительного производства.

- Информационная функция цены в рыночных условиях является определяющей при принятии управленческих решений. Поэтому современные требования инвесторов к ценообразованию в строительстве основываются на том, что инвестор не согласен работать по непонятной для него системе формирования стоимости работ. По стандартным правилам рыночной экономики кто платит, тот и определяет характер взаимоотношений. Поэтому подрядчики, учитывая изменение рыночных условий с так называемого «рынка продавца», на котором недавно ощущался дефицит производителей работ на «рынок покупателя» на котором сегодня диктует условия, инвестор вынуждены искать более простые, наглядные, доступные для понимания людей, не связанных со строительством, системы формирования стоимости работ.

Таким образом, следует отметить, что независимо от того, выполняются работы на объектах, цены на которые регулируются государством, или на объектах, которые не подпадают под государственное регулирование система формирования стоимости строительных работ сегодня требует своего реформирования, с целью соответствия требованиям объективности затрат, информативности, оперативности и открытости для корректировки.

#### **4. Пути совершенствования подходов к формированию цен в строительстве**

Для дальнейшего реформирования системы ценообразования в строительстве и во избежание ошибок при этом необходимо шире использовать зарубежный опыт, ведь методики формирования стоимости строительства развитых стран используются уже многие годы, и они прекрасно адаптированы к условиям рынка.

В Республике Беларусь методики ценообразования и расчета смет практически не изменились с советских времен. До сих пор работа ведется в базах, где стоимость материалов и работ усреднена и которые составлены на определенный год, а для расчета текущей стоимости применяются многочисленные индексы изменения стоимости по статьям затрат. Кроме того, наши методы сложны и не наглядны, т.е. в состав проектно-сметной документации входят

сметы, сложные по расчету и непонятные заказчику. В то же время за рубежом финансовый проект (сметную документацию) составляют и описывают таким образом, что даже посторонний человек, прочитавший его, может получить представление о методах, технологии и стоимости запланированных работ. В мировой практике все многообразие действующих методов определения стоимости строительства можно условно разбить на две самостоятельные группы:

- методы поэлементного расчета цены, применяемые, как правило, на завершающих этапах проектирования;
- методы расчета цены по укрупненным показателям на начальных этапах инвестиционного процесса.

Расчет стоимости строительства объекта в каждом случае осуществляется индивидуально с учетом специфических особенностей конкретного строительства на базе смет, составляемых организацией проектировщиком или инжиниринговой компанией (*О некоторых вопросах...*). Сметные нормы и нормативы в наиболее развитых странах мира построены примерно по одному принципу, хотя и отличаются степенью детализации и некоторыми другими особенностями.

К примеру, в США и Канаде с 1942 года действует практически неизменная, детальнейшая система определения основных составляющих стоимости строительства, в основе которой предусмотрено использование ежегодных сборников строительных расценок национальной корпорации R.S. Means Co. Incorporated Ltd, содержащих среднеамериканские (в том числе укрупненные) стоимостные показатели. Эти сборники никем не утверждаются, не имеют директивного характера, но применяются строительными организациями как база данных стоимости работ и затрат.

Аналогичные сборники выходят в ФРГ и других странах Евросоюза. При необходимости к стоимости, зафиксированной в сборнике, применяется индекс инфляции и заключается договор, опираясь на данные предыдущего года, состояние дел в экономике и конкретно в отрасли в текущий период.

Таким образом, в мировой практике сложилась устойчивая система мониторинга стоимости по уже построенным объектам и использование данной информации при формировании стоимости на проектируемые объекты. Конкретная стоимость строительства формируется при заключении договора подряда на основании результатов тендера по выбору подрядной организации.

И в Республике Беларусь для формирования укрупненных норм стоимости строительных работ принципиальным является учет и оценка фактических,



а не сметных затрат на производство укрупненных видов работ, конструктивных элементов, потому что сметные нормы не отражают реальных затрат на производство работ, а лишь создают эффект мультипликации недостатков системы планового нормирования.

Учет фактических затрат возможен лишь заказчиком объекта строительства. Потому что ни одна другая организация не имеет комплексного учета всех видов работ и затрат в строительстве. Наиболее разумно организовать учет фактических затрат на производство работ в организациях, выполняющих функции государственных заказчиков, так как они, расходуя государственные деньги обязаны вести их учет и отчетность о целевом использовании средств. Учет и отчетность ведется и сегодня, но она не обеспечивает обратной связи, то есть не предоставляет информацию проектировщику о фактической стоимости отдельных видов работ и конструктивных элементов, о фактически понесенных затратах на возведение тех или иных объектов.

Для обеспечения гибкости учета и формирования модульной системы укрупненных показателей заказчик должен вести учет стоимости полностью законченных этапов (комплексов) работ, группировка которых должна быть связана со сформировавшимися в строительстве и в сметном нормировании проектно-технологическими модулями (ПТМ).

Формирование системы расчета стоимости по модулям, расчеты за выполненные работы не ежемесячно, а за полностью законченный вид работ позволят заинтересовать подрядчика в формировании системы учета затрат в разрезе ПТМ и выполнении полного комплекса работ, на основании чего осуществляются расчеты.

Преимущества такой системы связаны с тем, сто стоимость работ и для заказчика и для подрядчика будет формироваться на одну и ту же единицу измерения. При этом корректировка объемов работ, которая является специфической особенностью строительства, не требует сложных расчетов и обоснований, потому что цена формируется на укрупненный вид работ, а стоимость их рассчитывается умножением на фактически выполненные объемы.

Кроме того, расчеты за полностью выполненные объемы работ стимулируют подрядчика комплексно подходить к распределению ресурсов и не ввязываться в широкий фронт работ, не закончив выполнение предыдущих.

Конечно, в отдельных случаях в строительстве технологическая последовательность работ не позволяет этого сделать. Расчеты за выполненную кирпичную кладку по всему зданию, или монтаж стеновых панелей, учитываемых в отдельном ПТМ «Стены» может осуществляться в течение нескольких меся-

цев. Для подрядчика это потребует больших сумм оборотных средств, удлинение оборотного цикла. По таким работам в договоре можно предусматривать систему авансовых платежей, оплату работ за отдельные этапы.

Однако, многие другие работы можно закрывать при выполнении полного комплекса работ с оценкой их количества, качества и определением стоимости на единицу объема работ.

Такая система позволит создать банк данных не только фактической стоимости законченных строительством объектов, но и отдельных видов работ, которые можно сравнивать по регионам, по исполнителям работ, по сферам и видам строительства, сопоставляя фактическую стоимость видов работ по отдельным объектам со средней стоимостью укрупненных видов работ.

Эта система имеет следующие преимущества:

- информация о фактической стоимости отдельных видов работ в строительстве позволит более обоснованно подходить к определению архитектурных и конструктивных решений, реализуемых при строительстве объектов;
- формирование стоимости строительства объектов для инвестора станет более простым, доступным, понятным;
- формирование стоимости строительства на этапе архитектурного проектирования сможет осуществить сам проектировщик, не прибегая к услугам специалиста по сметной работе;
- информация о фактической стоимости укрупненных видов работ позволяет дать объективную оценку эффективности производства работ отдельными организациями, бригадами, исполнителями;
- оценивая динамику изменения стоимости укрупненных видов строительных работ можно говорить о динамике изменения стоимости в строительстве, на основании фактических данных о стоимости работ, а не опираясь на постатейную структуру стоимости работ в строительстве.

Наличие банка данных о стоимости укрупненных видов работ в строительстве делает систему ценообразования в строительстве не просто констатацией данных по отдельным нормативам, а рычагом управления, как для заказчика, так и для подрядчика, что позволяет значительно повысить эффективность работы системы ценообразования на благо решения экономических задач организаций и общества в целом.

Наличие современных программных продуктов, баз данных, возможности по оперативному сбору, обработке, анализу и обмену информацией позволяет решать задачи, ранее недостижимые. Пока не создана база данных невозможно

вести анализ экономических процессов, влияющих на стоимость строительства, оценивать динамику цен, конъюнктуру рынка.

Сегодня в Республике Беларусь динамику стоимости объектов недвижимости анализируют по множеству показателей. Но стоимость объекта недвижимости и затраты на его строительство – это разные цены. Стоимость строительства – это цена производителя. Стоимость объекта недвижимости – это цена продажи объектов инвесторами. Разница в стоимости строительства и цене продажи может отличаться в разы. То есть динамика цен на объекты недвижимости по многим причинам существенно отличается от динамики цен в строительстве.

Создание базы данных стоимости работ по объектам – аналогам позволяет перейти от директивного к индикативному методу регулирования стоимости работ, сформировать гибкую и актуальную систему информации, базирующуюся на фактических данных и объективной информации.

## Резюме

Государственное регулирование стоимости строительных работ, сложившееся в настоящее время в Республике Беларусь требует корректировки и пересмотра. Формирование стоимости работ на основании сметных нормативов позволяет рассчитать затраты, но не дает возможности эффективно управлять ценой. Для создания действенных механизмов управления стоимостью проекта строительства необходима информация о фактических затратах на выполнение строительных работ.

## Список литературы

1. Дикман Л. Г. (2004), *Организация строительства в США*, Ассоциации строительных вузов
2. Иванов В. В., *Мировой рынок строительных услуг: особенности функционирования и развития*, [http://pg.vavt.ru/wred/facultet/pg.nsf/cb13f5ef69ccb182c325755a004bf921/50b7511ab9fcbac4c32577f800563499/\\$FILE/AVTOREFERAT\\_IvanovVV.pdf](http://pg.vavt.ru/wred/facultet/pg.nsf/cb13f5ef69ccb182c325755a004bf921/50b7511ab9fcbac4c32577f800563499/$FILE/AVTOREFERAT_IvanovVV.pdf) [05.04.2014]
3. *О некоторых вопросах по определению сметной стоимости строительства объектов: постановление Мин. архитектуры и строительства Респ. Беларусь*, 18 нояб. 2011 г., № 51

4. *О некоторых вопросах регулирования цен (тарифов) в Республике Беларусь: Указ Президента Респ. Беларусь, 25 февр. 2011 г., № 72*
5. *О ценообразовании: Закон Респ. Беларусь, 10 мая 1999 г., № 255-3*
6. Stephens M. (2000), *Institutional models of housing finance: Housing systems in the Western and transition economies*, Paper presented at the OECD Conference on Housing Finance in Transition Economies, Paris, France
7. Yoo S. (2003), *Establishing a new government sponsored enterprise*, Quarterly Journal of International Union for Housing Finance, Korea Housing Finance Corporation, pp. 25-34

## **Problems of state regulation and ways to improve the system of the construction cost formation**

### **Abstract**

The subject of an investigation is the impact of government regulation of pricing in construction to implement value functions in the Republic of Belarus. The problems of state regulation of pricing and their influence on the industry development are defined. The need to revise the system of formation of value in construction is shown, and determining the estimated average of industry standards, taking into account the actual cost of construction and installation works, the transition to formation of cost on the basis enlarged guidelines. The concepts such as state regulation of pricing in construction, the formation of enlarged estimate standards, improving the pricing system in construction are considered.

### **Keywords**

price formation in construction, state regulation of proces, improving the pricing system, the formation of the construction cost

### **Author information**

**Olga Sergeyevna Golubova**

Belarusian National Technical University

Praspnyekt Nyezalyezhnasti 65, 220013 Minsk, Belarus

e-mail: golubava@mail.ru