**Стоимость строительства. Сметный ликбез**

Смета, так как она понимается в традиционном российском строительстве — сводный расчет, определяющий стоимость строительной продукции, и являющийся обязательным разделом проектной документации.

На практике, смета является прежде всего инструментом продаж, документом "для Заказчика". Смета должна быть, как с точки зрения органов строительного надзора, так и с точки зрения налоговых органов (очевидно, не осведомленных о практике подряда design-build, при котором в начале проекта существует лишь укрупненная смета инвестора, но не рабочая смета подрядчика).

Какой должна быть смета, не установлено: нет сегодня в России единых, обязательных правил составления смет, нет обязательных классификаторов работ и затрат, нет общепринятых справочников цен. Наконец, нет и органов, уполномоченных такие правила вводить.

Павел Горячкин, гендиректор негосударственного координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию: "Вопросы ценообразования и сметного нормирования оказались не прописаны ни в одной из структур, можно сказать — осиротели.

Их нет в Положении о Федеральном агентстве по строительству и ЖКХ. Более того, этому агентству (как и всем остальным агентствам, службам и надзорам) запрещено нормативно-правовое регулирование в установленной сфере деятельности. В Положении о Министерстве промышленности и энергетики РФ есть вопросы нормативно-правового регулирования в сфере строительства.

Однако термин "ценообразование" возникает только применительно к сфере ЖКХ и установлению стоимости квадратного метра жилья для определения субсидий... У нас весьма ограниченный перечень видов продукции и услуг, по которым государство имеет право устанавливать цены. Большая часть услуг ЖКХ входит в этот перечень, строительные услуги — нет. И, таким образом, вопросы ценообразования и сметного нормирования напрямую нигде не прописаны... А ведь и раньше (с 1992 года), и сейчас все документы, касающиеся вопросов ценообразования и сметного нормирования, были и есть рекомендательные. Таков их нормативно-правовой статус".

Таким образом, Подрядчик вправе самостоятельно выбирать метод составления смет, классификатор видов работ, глубину детализации по видам работ и затрат, самостоятельно назначать цены и расценки. Методы составления смет, по существу, сводятся к трем:

Ресурсный метод: смета составляется в текущих рыночных ценах (в т.ч. на труд)

Ресурсно-индексный: cмета составляется в текущих ценах, однако в порядок расчетов закладывается индексация всех (или наиболее подверженных инфляции) статей на время производства работ (речь может идти о нескольких годах). Фактически, это переход от договора с фиксированной ценой к договору "затраты-плюс"

Базисно-индексный метод: смета составляется в ценах, фиксированных на год составления сметного справочника, и индексируется относительно него

Подрядчик, применяющий базисно-индексный метод, полностью привязан к существующим справочникам, изданным Госстроем РФ. Это прежде всего, государственные элементные сметные нормы (ГЭСН-2001), детализирующие затраты ресурсов на единицу строительной продукции: номенклатура и количество материалов, время работы машин, время работы и средняя квалификация рабочих — в ценах 2001 года. На сегодня система ГЭСН представляет собой сборник из 119 справочников по видам работ, сгруппированных в четыре книги — строительные, ремонтно-строительные, монтажные и пусконаладочные работы. Классификатор работ ГЭСН — восьмизначный (не считая девятого и десятого знака — года разработки). Классификатор и перечень работ ГЭСН базируется на нормах 1984 года; в свою очередь, на базе ГЭСН, повторяя их структуру и перечень видов работ, разработаны справочники Федеральных Единых Расценок (ФЕР-2001) и Территориальных Единых Расценок (ТЕР).

Павел Горячкин: "Производителям строительных материалов никто не диктует, какие цены устанавливать на их продукцию. Строителям же продолжают диктовать. Делается это через индексы, воспринимаемые всеми как обязательные. А индекс — это и есть нечто иное, как установление жестко регламентированной цены, так как они применяются к фиксированной базовой стоимости (1984, 1991 или 2000 года). Между тем в индексе сидит до 70 процентов стоимости строительных материалов, которая никем не регулируется"

В Москве с июля 1999 введена в действие конкурирующая система МТСН-81-98, в которую заложена возможность привязки цен материалов не к общим индексам, а к периодически обновляемому каталогу прямых цен, связанному с МТСН общим классификатором материалов. Классификатор работ, структура которого заимствованна у норм 1984 года, расширен по сравнению и с ними, и с принятыми позже ГЭСН-2001. Формально — шаг вперед, к реальности, в действительности — результат ненамного лучше. Дело в том, что ни федеральные, ни местные нормы не в состоянии оценить труд — главный ресурс Подрядчика.

Индекс заработной платы в строительстве (без учета специальности и разряда) устанавливается на базе сводных данных Госкомстата (федеральные нормы) и местных полугосударственных органов (Москва). Туда не попадают ни квалифицированные строители, зарабатывающие приличные черные зарплаты, ни таджики-нелегалы, получающие мизерные, но не менее черные деньги. Недостоверны даже данные по немногим предприятиям, выплачивающим исключительно белые зарплаты (см. гл.2.5). "Заколдованный круг: чем больше начислений, налогов и сборов, других сметных затрат рассчитывается от размера заработной платы рабочих, тем меньше становятся отчетные данные об оплате труда... низкий уровень отчетных данных принимается за базу во вновь разрабатываемых сметах и т.д. ". Обратите внимание, что во всех сметных нормах речь именно об оплате рабочих, но не ИТР. А во многих специализированных подрядных фирмах грань между инженером, мастером и рабочим стерта — настолько высок квалификационный минимум.

Пример. Рассмотрим в деталях фрагмент из ФЕР-2001-11 "Полы". В сборнике расценки даны на 100 кв.м. покрытия, в примере цены приведены к одному кв.м. В таком виде он будет более нагляден каждому, кто когда-либо занимался ремонтом собственного дома

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ТАБЛИЦА 11-01-034. Устройство покрытий из паркетных досок (приведено к 1 м2) | | | | | | | |
| Номера расценок | Наименование и характеристика строительных работ и конструкций | Прямые затраты, руб. | в том числе, руб. | | | | Затраты труда |
| заработная плата рабочих строитей | эксплуатация машин | | материалы | чел.-ч. |
| всего | в т.ч. заработная плата машинистов |  |
|  | Измеритель: 1 м2 покрытия | | | | | | |
|  | Устройство покрытий из: | | | | | | |
| 11-01-034-01 | досок паркетных | 359, 38 | 3, 31 | 3, 05 | 0, 12 | 352, 54 | 0, 35 |
| 11-01-034-03 | паркета штучного без жилок | 244, 90 | 10, 76 | 3, 00 | 0, 11 | 229, 88 | 1, 14 |

Помножим справочные цены на индексы цен для соседних Московской и Калужской областей,

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Индексы цен 1 квартала 2004 (Письмо Госстроя № НК-1448/10 от 03.03.2004) | Материалы | Заработная плата | Эксплуатация машин |
| Московская область | 2, 39 | 3, 75 | 3, 23 |
| Калужская область | 1, 71 | 3, 23 | 3, 08 |

получаем текущие цены на 1 квартал 2004 года

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Номера расценок | Наименование и характеристика строительных работ и конструкций: устройство покрытий из... | Прямые затраты, руб. | в том числе, руб. | | | | Затраты труда |
| заработная плата рабочих строителей | эксплуатация машин | | материалы | чел.-ч. |
| всего | в т.ч. заработная плата машинистов |  |
| 11-01-034-01 | досок паркетных — Московская область | 900, 11 | 12, 41 | 9, 47 | 0, 45 | 842, 58 | 0, 35 |
| 11-01-034-01 | досок паркетных — Калужская область | 658, 15 | 10, 69 | 9, 03 | 0, 39 | 602, 85 | 0, 35 |
| 11-01-034-03 | паркета штучного без жилок — Московская область | 713, 85 | 40, 33 | 9, 36 | 0, 40 | 549, 42 | 1, 14 |
| 11-01-034-03 | паркета штучного без жилок — Калужская область | 551, 44 | 34, 74 | 8, 92 | 0, 35 | 393, 10 | 1, 14 |

Теперь попробуем по таким расценкам построить дом... Как ни странно, индексированная цена паркетной доски в графе "Материалы" действительно близка к нижней границе рыночных цен на доску с дубовым или буковым верхним слоем ($25). Но только в Московской области — в Калужской рыночные цены выше, ведь весь импорт так или иначе везется через Москву. А по нормам выходит — три четверти от московской цены. Правда, если учесть фанеру, пенку и клей, без которых доску не уложить — очевидно, что и "московские" расценки не соответствуют действительности. Рыночная стоимость труда занижена в разы. Паркетную доску может уложить каждый, а вот со штучным паркетом беда — цена укладочных работ (не включая сам паркет) на рынке примерно в 10 раз выше нормативной. Кстати, обратите внимание, что индекс первого квартала опубликован только в марте. А в январе и феврале Вам пришлось бы работать по индексам 2003 года.

Пример. Павел Горячкин: "Мы провели анализ смет на расчистку территории при строительстве Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и обнаружили, что там применены небольшие накладные расходы, использован весьма скромный индекс пересчета сметной стоимости. Однако физические объемы работ поражали воображение. По ним выходило, что территорию расчищали не от отдельных кустов и редких деревьев, а от векового дубового леса, стоявшего насмерть... Завышение объемов работ — это еще полбеды. Самое-то опасное в том, что подрядчик, зажатый индексами и всевозможными нормативами, начинает "удешевлять" свои затраты в ходе строительства: применяет не те марки бетона, не то уплотнение оснований дорог, нарушает технологию производства работ... то падает башенный кран, тремя днями раньше сертифицированный Госгортехнадзором, то вымывается бетон из дамбы" . Госзаказ в сочетании с базисно-индексным методом привел к вырождению сметного дела в рисование филькиных грамот.

Люди, приближенные к руководству "стройкомплекса", выражаются более церемонно. Ю.Ю.Фишхеллер, начальник отдела экономики и смет ОАО "Моспроект": "Из рекомендованных способов определения сметной стоимости в текущих ценах, выбранный в свое время базисно-индексный метод оправдал себя, как наиболее простой способ для применения в практике, позволяющий с максимальным приближением отслеживать влияние инфляции на стоимость строительства. Применение базисно-индексного метода оправдано еще из-за крайней монополизированности строительного комплекса Москвы и подавляющего преобладания муниципального заказа за счет бюджетного финансирования над частными заказами. Считать строительный рынок столицы свободным и конкурентным не приходится. Следовательно, нельзя и полностью освобождать цены".

Иными словами, если рынок – торгуемся в реальных ценах, если госзаказ – играем с коэффициентами, а там видно будет.

**Список литературы**

www.onoufriev.narod.ru/book/02.htm