


О.С. Голубова
Л.К. Корбан

Ценообразование в строительстве

*Допущено
Министерством образования
Республики Беларусь
в качестве учебного пособия
для студентов
учреждений высшего образования
по специальности
«Экономика и организация производства
(по направлениям)»*

Минск
 «Вышэйшая школа»
2020

УДК 338.5:69(075.8)
ББК 65.422я73
Г62

Рецензенты: кафедра «Экономика и организация строительства» УО «Брестский государственный технический университет» (заведующий кафедрой кандидат технических наук, доцент *Е.И. Кисель*); кандидат экономических наук, доцент *А.Н. Кочурко*; заведующий кафедрой организации производства и экономики недвижимости УО «Белорусский государственный технологический университет» кандидат экономических наук, доцент *Е.В. Россоха*

Голубова, О. С.

Г62 Ценообразование в строительстве : учебное пособие / О. С. Голубова, Л. К. Корбан. — Минск : Вышэйшая школа, 2020. — 319 с. : ил. ISBN 978-985-06-3269-2.

Разработано в соответствии с учебной программой по дисциплине «Ценообразование в строительстве», базируется на использовании нормативно-законодательных актов Республики Беларусь, актуальной научно-практической информации о составлении сметной документации и актов сдачи-приемки выполненных работ в строительстве по состоянию на апрель 2020 г.

Для студентов учреждений высшего образования строительных специальностей, изучающих дисциплину «Ценообразование в строительстве», может быть использовано для подготовки магистрантов экономического и строительного профилей, а также будет полезно всем, чьи профессиональные интересы связаны с формированием стоимости строительства, управлением строительной деятельностью.

УДК 338.5:69(075.8)
ББК 65.422я73

Все права на данное издание защищены. Воспроизведение всей книги или любой ее части не может быть осуществлено без разрешения издательства.

ISBN 978-985-06-3269-2

© Голубова О.С., Корбан Л.К., 2020
© Оформление. УП «Издательство “Вышэйшая школа”», 2020

ВВЕДЕНИЕ

Ценообразование в национальном строительном комплексе Республики Беларусь отличается от ценообразования в других сферах экономической деятельности, что объясняется спецификой строительства и создаваемого им продукта. Техничко-экономические особенности строительной деятельности придают каждому объекту индивидуальные черты, что влияет на процесс ценообразования в строительстве.

Рассчитанная стоимость является основанием для планирования и оценки эффективности инвестиций, формирования договорных (контрактных) цен на строительство, расчетов за выполненные строительно-монтажные работы, оплаты расходов по приобретению ресурсов и доставке их на строительную площадку, а также возмещения других затрат, связанных со строительством и сдачей объекта в эксплуатацию. Сметная документация также используется при учете и отчетности, оценке эффективности деятельности строительных организаций, организаций, выполняющих функции заказчика, разработчика проектной документации и оказывающих инженеринговые услуги. Исходя из стоимости строительства, определяется балансовая стоимость вводимых в действие основных средств по построенным зданиям и сооружениям. Таким образом, система ценообразования в строительстве прямо или косвенно затрагивает практически все аспекты деятельности строительной отрасли, что определяет значимость ее изучения.

В Директиве Президента Республики Беларусь от 04.03.2019 г. № 8 «О приоритетных направлениях развития строительной отрасли»^{*} предусмотрено:

- создание единой открытой электронной базы данных по текущим ценам на строительную продукцию с обязательной публикацией в такой базе отпускных цен на строительную продукцию производителям и импортерами на территории Республики Беларусь;
- расширение практики формирования цены предложения подрядчика в строительной деятельности путем применения укрупненных нормативов стоимости строительства;
- сокращение временных, финансовых, трудовых затрат при проектировании и строительстве зданий и сооружений;
- автоматизация разработки укрупненных нормативов стоимости по всем видам строительно-монтажных работ, конструктивным элементам, объектам строительства и интегрирования их в соответствующие банки данных;

^{*} В учебном издании приводятся нормативные документы, правовая информация, зарегистрированные и опубликованные в Национальном реестре правовых актов Республики Беларусь, размещенные на Национальном правовом Интернет-портале Республики Беларусь.

- оказание максимального содействия внедрению и развитию технологии информационного моделирования в строительстве, включая разработку средств автоматизации сметно-экономических расчетов, в том числе с использованием технологий облачных вычислений.

При подготовке учебного пособия использованы нормативные и методические документы, разработанные Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь (Минстройархитектуры), РУП «Республиканский научно-технический центр по ценообразованию в строительстве Республики Беларусь» и другими органами государственного управления по состоянию на апрель 2020 г.

Учебное издание разработано в соответствии с программой подготовки студентов I ступени высшего образования и раскрывает все основные темы дисциплины «Ценообразование в строительстве» для студентов направления специальности «Экономика и организация производства (строительство)» и соответствующего раздела дисциплины «Экономика строительства» для студентов специальности «Промышленное и гражданское строительство».

Авторы

ОСНОВЫ СИСТЕМЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

1.1. Специфика строительного производства и ценообразования в строительстве

В настоящее время система ценообразования в строительстве переживает этап стремительного развития. Изменения в первую очередь касаются подходов к составлению сметной документации и расчетов за выполненные работы. Они связаны с активным развитием информационно-коммуникационных технологий, обеспечивающих оперативную передачу больших массивов информации. Большое влияние на изменение методических подходов к ценообразованию в строительстве оказывают BIM-технологии, интеграция параметров времени и стоимости в систему проектирования объектов.

С одной стороны, политика ценообразования в строительстве является частью ценовой политики государства и базируется на общих для всех отраслей принципах ценообразования. С другой стороны, ценообразование в строительстве существенно отличается от ценообразования в других видах экономической деятельности, что связано с особенностями строительной продукции и строительного производства в целом.

Систематизация особенностей ценообразования в строительстве, связанная в первую очередь с особенностями строительства как вида экономической деятельности и особенностями строительной продукции (объектами строительства), приведена в Приложении 1.

Учет специфики ценообразования в строительстве, связанной с особенностями строительной продукции и строительного производства, позволяет грамотно формировать стоимость строительных работ.

1.2. Стадии жизненного цикла объекта недвижимости

Жизненный цикл объекта недвижимости как физического объекта — это последовательность процессов существования объекта недвижимости от замысла до ликвидации (утилизации).

Выделяют следующие основные *стадии жизненного цикла объекта недвижимости*: предпроектная – инвестиционная (проектная и строительство) – эксплуатация – ликвидация.

Архитектурная и строительная деятельность в Республике Беларусь по возведению, реконструкции и реставрации зданий и сооружений, относимых к I–IV классам сложности в соответствии с классификацией согласно СТБ 2331-2015 «Объекты строительства. Классификация. Основные положения», утвержденному постановлением Государственного комитета по стандартизации Республики Беларусь (Госстандарт) от 07.10.2015 г. № 47, осуществляется в две стадии: предынвестиционную и инвестиционную.

1. Предпроектная (предынвестиционная) стадия состоит из четырех этапов.

1-й этап – поиск бизнес-идеи, оценка необходимости и технической возможности ее реализации, формирование инвестиционного замысла проекта в форме декларации о намерениях, в которой определены цели инвестирования, назначение, мощность, место размещения объекта строительства, возможное влияние намечаемой деятельности на окружающую природную среду, дана оценка возможностей инвестирования и достижения намеченных технико-экономических показателей.

2-й этап – оформление заказчиком (инвестором) декларации о намерениях:

- для подачи в местный исполнительный комитет совместно с заявлением о предоставлении земельного участка для строительства или выдаче разрешения на проведение проектно-изыскательских работ и строительство объекта на ранее предоставленном земельном участке.

- заключения инвестиционного договора с Республикой Беларусь на реализацию инвестиционного проекта;

- регистрации в качестве участника аукциона на право приобретения или получения земельного участка в аренду для строительства.

3-й этап – подготовка и выдача комплекта разрешительной документации на проектирование, возведение, реконструкцию и (или) реставрацию объектов строительства (далее – разрешительная документация на строительство) и принятие решения о разработке предпроектной документации.

4-й этап – разработка и утверждение предпроектной документации с учетом обязательных требований государственных органов и заинтересованных организаций в объеме, достаточном для принятия заказчиком (инвестором) решения о целесообразности дальнейшего инвестирования и разработки проектной документации.

2. Инвестиционная стадия состоит из двух этапов.

Этап проектирования включает разработку проектно-сметной документации, получение положительного заключения вневедомственной экспертизы.

Основные задачи этого периода:

- повышение потребительских качеств объектов недвижимости;
- минимизация затрат для всех следующих стадий жизненного цикла объекта недвижимости (самая главная задача).

Этап строительства заключается в выборе подрядчика, ведении строительных работ и контроле качества строительства. На данном этапе появляются реальные свидетельства соответствия строящегося объекта требованиям проектно-сметной документации, и, конечно же, заказчика. В этот период решаются задачи формирования стоимости объектов недвижимости как объектов основных средств и государственной регистрации создания объекта недвижимости и возникновения прав на него.

3. Стадия эксплуатации объекта недвижимости предполагает использование объекта недвижимости.

Эксплуатация объектов недвижимости включает эксплуатацию и ремонт оборудования и помещений, материальный учет, противопожарную охрану и обеспечение безопасности, управление коммуникациями, утилизацию и переработку отходов, изменения и перестройки, устранение аварийных ситуаций и охрану объекта. На этой стадии выполняются такие работы, как техническое обслуживание, текущий, капитальный и аварийный ремонт. Затраты на ремонт не увеличивают стоимость основных средств, а являются текущими расходами организации – собственника объекта недвижимости.

4. Стадия ликвидации объекта – полная ликвидация его первоначальных и приобретенных функций. В результате объект подлежит сносу или приобретает качественно новое развитие благодаря реконструкции.

Снос – освобождение строительной площадки от находящихся на ней объектов недвижимого имущества, а также незаконсервированных не завершенных строительством объектов, осуществляемое путем демонтажа конструкций в целях их дальнейшего использования и (или) с применением разрушающих технологий при нецелесообразности или невозможности их дальнейшего использования.

На этой стадии требуются затраты на ликвидацию (разборку) объекта недвижимости или на его реконструкцию.

Рассмотрение жизненного цикла существования объекта недвижимости и определяет логистический (процессный) подход к определению стоимости работ по строительству в увязке с затратами на эксплуатацию, ремонт, реконструкцию и ликвидацию объекта. На протяжении всего жизненного цикла объекта недвижимости осуществляется информационно-техническое и финансовое сопровождение, контроль и экономическая оценка эффективности его эксплуатации.

Таким образом, технико-экономические параметры здания, заложенные при проектировании, проходят техническую апробацию на каждом возведенном объекте строительства. Поэтому особенно важна обратная связь с проектированием, так как оценка целесообразности тех или иных конструктивных, технических и технологических решений, полученная на конкретном объекте недвижимости, должна учитываться в системе информационного моделирования других зданий и сооружений.

Виды строительной деятельности, *соответствующие стадиям жизненного цикла объекта недвижимости*, включают строительство (возведение), ремонт (текущий и капитальный), реконструкцию (модернизацию), демонтаж (разборку).

Виды строительной деятельности, *требующие проектной проработки решений*, включают строительство (возведение), ремонт (только капитальный), реконструкцию (модернизацию), демонтаж (разборку). Текущий ремонт осуществляется без разработки проекта на основе дефектных актов.

1.3. Основные субъекты хозяйствования, действующие в строительстве

Законом Республики Беларусь от 05.07.2004 г. № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» (с изменениями и дополнениями) введены следующие основные термины и определения.

Заказчик в строительной деятельности (заказчик) – юридическое или физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, определяемое в соответствии с законодательством, финансирующее возведение, реконструкцию, реставрацию, ремонт, благоустройство объекта, снос, осуществляющее строительную деятельность с привлечением подрядчика в строительной деятельности, с привлечением либо без привлечения инженера (инженерной организации) на основании заключенного договора.

Застройщик в строительной деятельности (застройщик) – юридическое или физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, определяемое в соответствии с законодательством, финансирующее возведение, реконструкцию, реставрацию, ремонт, благоустройство объекта, снос, осуществляющее строительную деятельность самостоятельно с привлечением инженера (инженерной организации), с привлечением либо без привлечения для выполнения отдельных видов работ подрядчика в строительной деятельности на основании заключенного договора.

Инженер (инженерная организация) – юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, привлекаемые заказчиком, застройщиком для

оказания инженерных услуг в строительстве в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством и договором на оказание инженерных услуг.

Подрядчик в строительной деятельности (подрядчик) – юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, имеющие право на осуществление архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и заключившие договор строительного подряда с заказчиком, застройщиком, инженером (инженерной организацией) в целях осуществления этой деятельности.

Разработчик проектной документации (проектировщик) – юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, привлекаемые заказчиком, застройщиком, подрядчиком для разработки проектной документации (проектирование), осуществления авторского надзора за строительством, выполнения иных работ при осуществлении архитектурной, градостроительной деятельности в порядке и на условиях, предусмотренных договором.

Основные субъекты хозяйствования, активные участники инвестиционного процесса представлены на рис. 1.1.

Заказчик (застройщик)			Эксплуатирующая организация	
Предпроектная (предынвестиционная) стадия	Инвестиционная стадия		Эксплуатационная стадия	Ликвидационная стадия
Этапы 1, 2, 3, 4	Проектирование (одностадийное или двухстадийное)	Строительство	Техническая эксплуатация, текущий ремонт	Снос (демонтаж, разборка)
Проектировщик, консалтинговая организация	Проектировщик	Подрядчик	Подрядчик	Подрядчик

Рис. 1.1. Стадии инвестиционного цикла и основные его участники

Взаимодействие субъектов хозяйствования носит сложный многосторонний характер, включающий прямые и обратные связи. Регулирование взаимоотношений между субъектами хозяйствования базируется на договорной основе, определенной Законом Республики Беларусь от 12.12.2013 г. № 94-З «О противодействии монополистической деятельности и развитии конкуренции» (в редакции от 08.01.2018 № 98-3); Декретом от 23.11.2017 г. № 7 «О развитии предпринимательства» (в редакции от 16.07.2019 № 4); Указом от 07.06.2019 г. № 223 «О закупках товаров (работ, услуг) при строительстве»; Положением о порядке организации и проведения процедур закупок

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
ТЕМА 1. ОСНОВЫ СИСТЕМЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ	5
1.1. Специфика строительного производства и ценообразования в строительстве	5
1.2. Стадии жизненного цикла объекта недвижимости	5
1.3. Основные субъекты хозяйствования, действующие в строительстве	8
1.4. Методы определения стоимости строительных работ	10
1.5. Законодательное регулирование ценообразования в строительстве	13
1.6. Подходы к формированию стоимости строительства на разных стадиях инвестиционного цикла	16
1.7. Сметно-нормативные базы в строительстве	20
1.8. Система сметных норм и нормативов в строительстве	24
1.9. Сборники нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении	27
1.10. Пути совершенствования ценообразования в строительстве	32
ТЕМА 2. ФОРМИРОВАНИЕ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ...	34
2.1. Порядок формирования стоимости строительства	34
2.2. Разработка сметных нормативов в текущем уровне цен	37
2.3. Порядок расчета текущих цен на ресурсы	39
2.4. Заработная плата рабочих	42
2.5. Эксплуатация машин и механизмов	50
2.6. Материалы, изделия и конструкции	59
2.7. Транспортно-заготовительные расходы	65
2.8. Общехозяйственные и общепроизводственные расходы и плановая прибыль	68
2.8.1. Административно-хозяйственные расходы	75
2.8.2. Расходы на обслуживание работников строительства	76
2.8.3. Расходы по организации работ на строительных площадках	78
2.8.4. Прочие общехозяйственные и общепроизводственные расходы	82
2.8.5. Плановая прибыль	82
2.9. Затраты на временные здания и сооружения	85
2.10. Дополнительные затраты на производство работ в зимнее время	91
2.11. Расчет сметной стоимости оборудования и затрат на его монтаж	99
ТЕМА 3. СМЕТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ	108
3.1. Порядок определения сметной стоимости строительства и составления сметной документации на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении	108

3.2. Состав сметной документации	110
3.3. Порядок составления локальных смет (локальных сметных расчетов)	113
3.4. Замена механизмов	121
3.5. Учет затрат на стесненность	122
3.6. Порядок составления объектных смет (объектных сметных расчетов)	126
3.7. Порядок составления сводного сметного расчета стоимости строительства	127
3.8. Определение прогнозных индексов в строительстве	141
3.9. Определение сметной стоимости строительства на основании укрупненных нормативов	148
3.10. Определение сметной стоимости строительства на основании объектов-аналогов	152

ТЕМА 4. СОСТАВЛЕНИЕ СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА ПУСКОНАЛАДОЧНЫЕ РАБОТЫ 157

4.1. Порядок определения сметной стоимости пусконаладочных работ	157
4.2. Составление локальных смет (локальных сметных расчетов) на пусконаладочные работы.	161
4.3. Составление объектных смет (объектных сметных расчетов) на пусконаладочные работы.	165
4.4. Составление сводной сметы для ввода в эксплуатацию объекта строительства (очереди строительства) на пусконаладочные работы.	165
4.5. Составление ведомости сметной стоимости пусконаладочных работ и расходов для ввода в эксплуатацию зданий и сооружений, входящих в пусковой комплекс	170

ТЕМА 5. РАСЧЕТЫ ЗА ВЫПОЛНЕННЫЕ РАБОТЫ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ 172

5.1. Формирование договорной (контрактной) цены на строительство объектов	172
5.2. Расчеты за выполненные работы в строительстве	181
5.3. Акты сдачи-приемки выполненных работ	186

ТЕМА 6. ФОРМИРОВАНИЕ СТОИМОСТИ НА ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ РАБОТЫ 196

6.1. Предпроектная (предынвестиционная) документация	196
6.1.1. Состав предпроектной (предынвестиционной) документации	199
6.1.2. Состав и содержание обоснования инвестиций	200
6.1.3. Состав и содержание плана управления проектом	202
6.1.4. Разработка бизнес-плана	204
6.1.5. Оформление заказчиком (инвестором) декларации о намерениях, задания на проектирование и утверждение предпроектной документации	205
6.1.6. Определение стоимости предпроектных (предынвестиционных) работ	207
6.2. Задание на проектирование	207

6.3. Состав и содержание проектной документации	209
6.4. Порядок определения стоимости разработки документации проектного обеспечения строительной деятельности ресурсным методом	213
6.4.1. Нормативно-законодательная база определения стоимости проектных работ	213
6.4.2. Определение стоимости разработки документации проектного обеспечения строительной деятельности ресурсным методом.	214
6.4.3. Расчет базовых затрат трудовых ресурсов и общих затрат трудовых ресурсов	217
6.4.4. Порядок определения ресурсным методом базовой стоимости и общей стоимости работ (услуг) ресурсным методом	221
6.4.5. Порядок определения стоимости работ (услуг), приходящейся на 1 чел.-день работы исполнителя 14-го разряда	224
6.4.6. Особенности определения норм затрат трудовых ресурсов исходя из сметной стоимости строительства.	226
6.4.7. Особенности определения стоимости разработки документации проектного обеспечения для выполнения ремонта, реконструкции, сноса зданий и сооружений или их частей	229
6.5. Порядок проведения государственной экспертизы	230
6.6. Порядок утверждения и согласования проектной документации	234
6.7. Авторский надзор за строительством	236
ТЕМА 7. ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ ФОРМИРОВАНИЯ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ	240
7.1. Принципы ценообразования в строительстве за рубежом	240
7.2. Ценообразование в строительстве в Российской Федерации	243
7.2.1. Сметно-нормативные базы и методическое обеспечение ценообразования в строительстве	243
7.2.2. Государственный сметно-нормативный комплекс 2001 г.	246
7.2.3. Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации	249
7.2.4. Методы составления сметной документации	252
ПРИЛОЖЕНИЯ	255
<i>Приложение 1. Систематизация особенностей ценообразования в строительстве в зависимости от особенностей строительной продукции и строительного производства</i>	<i>255</i>
<i>Приложение 2. Сборники нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении на строительные конструкции и работы.</i>	<i>260</i>
<i>Приложение 3. Сборники нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении на монтаж оборудования</i>	<i>262</i>

<i>Приложение 4.</i> Сборники нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении на ремонт объектов	264
<i>Приложение 5.</i> Сборники нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении на реставрационно-восстановительные работы по материальным историко-культурным ценностям	265
<i>Приложение 6.</i> Сборники нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении на пусконаладочные работы	267
<i>Приложение 7.</i> Перечень рекомендательных отраслевых сборников норм затрат труда (НЗТ) на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы	268
<i>Приложение 8.</i> Перечень рекомендательных отраслевых сборников норм затрат труда (НЗТ) на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы, разработанный НИАП «Стройэкономика» до 2003 г.	270
<i>Приложение 9.</i> Исходные данные для расчета цены 1 маш.-ч эксплуатации машин и механизмов	271
<i>Приложение 10.</i> Нормы общехозяйственных и общепроизводственных расходов, плановой прибыли для строительных, монтажных, специальных и пусконаладочных работ при возведении, реконструкции, ремонте и реставрации объектов подрядным способом (для применения с 1 января 2019 г.)	280
<i>Приложение 11.</i> Техничко-экономические показатели объектов строительства	282
<i>Приложение 12.</i> Ответственные разработчики сборников цен, осуществляющие разъяснения сборников норм затрат трудовых ресурсов в части технологии разработки документации	284
<i>Приложение 13.</i> Учебная программа учреждения высшего образования	287
ГЛОССАРИЙ	300
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	308

Учебное издание

Голубова Ольга Сергеевна
Корбан Людмила Константиновна

ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Учебное пособие

Редакторы *Ю.А. Мисюль, Т.В. Кульнис*
Художественный редактор *Т.В. Шабунько*
Технический редактор *Н.А. Лебедевич*
Компьютерная верстка *О.А. Самсоновой*
Корректоры *Т.В. Кульнис, О.И. Голденкова*

Подписано в печать 04.09.2020. Формат 70×90/16. Бумага офсетная. Печать офсетная. Усл. печ. л. 23,4.
Уч.-изд. л. 21,8. Тираж 250 экз. Заказ 3149.

Республиканское унитарное предприятие «Издательство “Вышэйшая школа”». Свидетельство о государственной регистрации издателя, изготовителя, распространителя печатных изданий № 1/3 от 08.07.2013.

Пр. Победителей, 11, 220004, Минск.
e-mail: market@vshph.com <http://vshph.com>

Открытое акционерное общество «Типография “Победа”».
Свидетельство о государственной регистрации издателя, изготовителя,
распространителя печатных изданий № 2/38 от 29.01.2014.
Ул. Тавлая, 11, 222310, Молодечно.