

АНКЕТИРОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ПО ВОПРОСАМ УПРАВЛЕНИЯ СТОИМОСТЬЮ СТРОИТЕЛЬСТВА

ГОЛУБОВА О.С.

к.э.н., доцент, заведующий кафедрой «Экономика,
организация строительства и управление недвижимостью»
Белорусский национальный технический университет
г.Минск, Республика Беларусь

В исследовании изучены вопросы, связанные с управлением стоимостью строительства с точки зрения подрядных строительных организаций, исполнителей работ. Для выявления проблем, существующих при управлении стоимостью в строительстве, была разработана анкета и проведено анкетирование, которое позволило с точки зрения строительных организаций: 1) оценить качество проектно-сметной документации, составленной на этапе проектирования; систематизировать недостатки и причины их возникновения; 2) определить, какие подходы к формированию неизменной договорной (контрактной) цены используют подрядные организации; 3) проанализировать влияние корректировки проектно-сметной документации и дополнительных работ на стоимость и сроки реализации проектов в строительстве.

Ключевые слова: управление стоимостью строительства, сметная документация, договорные (контрактные) цены, расчеты за выполненные работы.

QUESTIONNAIRE OF CONSTRUCTION ORGANIZATIONS MANAGEMENT COST OF CONSTRUCTION

HOLUBAVA V.S.

PhD in Economics, associate professor, Head of the Department
«Economics, Construction Organization and Real Estate Management»
Belarusian National Technical University
Minsk, Republic of Belarus

The study examines issues related to the management of construction costs from the point of view of contractors and construction companies, performers of work. To identify the problems existing in the management of the cost in construction, a questionnaire was developed and a survey was conducted, which made it possible, from the point of view of construction organizations, to: 1) evaluate the quality of design estimates drawn up at the design stage; systematize the shortcomings and the reasons for their occurrence; 2) determine what approaches to the formation of constant contractual (contract) prices are used by contractors; 3) to analyze the impact of adjusting design estimates and additional work on the cost and timing of projects in construction.

Keywords: management of construction costs, estimate documentation, contractual (contract) prices, calculations for the work performed.

ВВЕДЕНИЕ

Управление стоимостью строительства представляет собой сложный многоэтапный процесс, в котором участвуют различные субъекты хозяйствования, выполняющие функции проектировщика, заказчика, подрядчика в строительной деятельности. В настоящее время управление стоимостью строительства трансформируется в самостоятельный вид экономической деятельности – стоимостной инжиниринг [1-4]. При этом прикладной сферой деятельности специалистов

остается система ценообразования в строительстве, которая требует глубоких знаний в области технологии строительного производства, экономики и организации строительной деятельности [5-7].

Для исследования проблем, связанных с управлением стоимостью строительства, с которыми сталкиваются подрядные строительные организации, в августе 2020 года было проведено анкетирование. Анкетирование проводилось методом целевой рассылки по строительным организациям, выборку которых предоставил Национальный статистический комитет. Объем выборки составил 823 организации из 8 332 строительных организаций Беларуси. То есть выборка составила 9,87 % подрядных организаций. Ответы получены от 122 организаций, что составляет 14,82 % опрошенных, или 1,46 % организаций, функционирующих на рынке. При таком количестве ответов организаций в генеральной совокупности анкетированных организаций и доверительной вероятности 95 % ошибка выборки составляет 8,81 %.

Анкетирование проводилось с целью изучения мнения исполнителей работ – подрядных строительных организаций – об основных процессах, связанных с управлением стоимостью строительства. Анкета была разработана с учетом группировки вопросов по трем блокам, соответствующим трем этапам управления стоимостью строительства:

1. Вопросы, относящиеся к смете, составленной на этапе проектирования (4 вопроса);
2. Вопросы, относящиеся к установлению твердых договорных (контрактных) цен, на этапе проведения подрядных торгов или переговоров (3 вопроса);
3. Вопросы, относящиеся к расчетам за выполненные работы (12 вопросов).

Для получения информации о респонденте в анкете был выделен отдельный блок, включающий 3 вопроса.

РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

1. Оценка подрядными строительными организациями проблем, относящихся к смете, составленной на этапе проектирования

В анкете были заданы следующие вопросы, связанные с расчетом сметной стоимости на этапе составления проектно-сметной документации (далее - ПСД):

1.1. По Вашему мнению, СМЕТЫ должны быть обязательной частью ПСД? Возможные варианты ответов: Обязательной; не обязательной; только по бюджетным объектам; По решению заказчика.

1.2. Оцените, как, по Вашему мнению, смета, разработанная на этапе проектирования и прошедшая экспертизу... Возможные варианты ответов: ОТРАЖАЕТ фактический уровень затрат на строительство; НЕ ОТРАЖАЕТ фактический уровень затрат на строительство.

1.3. Если смета, разработанная на этапе проектирования, не отражает фактические затраты на строительство, то она... Возможные варианты ответов: ЗАВЫШАЕТ стоимость строительства НА 10 %, 20 %, 50 %, 100 %, другое; ЗАНИЖАЕТ стоимость строительства НА 10 %, 20 %, 50 %, 100 %, другое;

1.4. Укажите все значимые факторы, в наибольшей степени ВЛИЯЮЩИЕ НА ДОСТОВЕРНОСТЬ ОТРАЖЕНИЯ ФАКТИЧЕСКИХ ЗАТРАТ в сметной документации... Возможные варианты ответов: 1. Неверный подсчет объемов работ; 2. Неправильное применение расценок; 3. Отсутствие работ в смете при наличии их в проекте; 4. Отсутствие нормативов расходов ресурсов на работы, предусмотренные проектом; 5. Некорректность действующих нормативов расхода ресурсов; 6. Несоответствие прогнозных и фактических индексов изменения стоимости; 7. Отсутствие работ в проекте 8. Несоответствие сметных и фактических (действующих) цен на материалы; 9. Несоответствие сметных и фактических цен на эксплуатацию машин и механизмов; 10. Несоответствие сметных и фактических цен на заработную плату рабочих; 11. Несоответствие сметных и фактических цен на транспортировку материалов; 12. Несоответствие сметных и фактических нормативов ОХРиОПР; 13. Несоответствие сметных и фактических нормативов плановой прибыли; 14. Другое (укажите).

Выводы по ответам на вопросы, относящиеся к составленной на этапе проектирования смете:

1. Абсолютное большинство опрошиваемых согласно с утверждением, что смета должна быть обязательной частью проектно-сметной документации. То есть изменение № 7 ТКП 45-1.02-295-2014 «Строительство». Проектная документация. Состав и содержание», введенное Минстройархитектуры Республики Беларусь с 27.10.2019 г., устанавливающие обязательность составления сметной документации для всех объектов строительства, независимо от источников финансирования поддерживается абсолютным большинством подрядных строительных организаций.

2. 71 % опрошенных утверждает, что смета, разработанная на этапе проектирования и прошедшая государственную экспертизу, не отражает фактический уровень затрат на строительство объектов. Причем 66,4 % опрошенных считает, что стоимость строительства в этой сметной документации занижена. Абсолютное большинство респондентов, указывающих на отклонения стоимости и в сторону завышения, и в сторону занижения оценивает отклонения в размере 20 %.

3. Из факторов, оказывающих влияние на достоверность отражения фактических затрат в сметной документации наиболее часто отмечаются такие, как: несоответствие сметных и фактических цен на материалы, отсутствие работ в смете при наличии их в проекте, неверный расчет объемов работ, а также неправильное применение расценок, отсутствие работ в проекте, несоответствие прогнозных и фактических индексов изменения стоимости.

2. Оценка подрядными строительными организациями проблем, относящихся к цене заказчика и цене предложения подрядчика, сформированных для подрядных торгов

Учитывая, что ценообразование в строительстве на этапе выбора подрядной строительной организации в соответствии с Положением о порядке формирования неизменной договорной (контрактной) цены на строительство объектов, утвержденным постановлением Совета министров Республики Беларусь от 18 ноября 2011 г. № 1553 (далее Постановление № 1553) в анкете были заданы следующие вопросы:

2.1. Формируете ли Вы НЕИЗМЕННЫЕ ДОГОВОРНЫЕ (КОНТРАКТНЫЕ) ЦЕНЫ в соответствии с Постановлением № 1553? Возможные варианты ответов: формируем; не формируем; только по бюджетным объектам; По решению заказчика.

2.2. Каким методом Вы формируете НЕИЗМЕННЫЕ ДОГОВОРНЫЕ (КОНТРАКТНЫЕ) ЦЕНЫ в соответствии с Постановлением № 1553? Возможные варианты ответов: В соответствии с п. 7.1. ресурсным методом путем применения к расходу ресурсов, определенному на основании нормативов расхода ресурсов, средневзвешенных и (или) действующих (текущих) цен, тарифов с учетом иных расходов, определяемых на основании норм в процентном и стоимостном выражении, и прогнозных индексов цен в строительстве; В соответствии с п. 7.2. путем применения укрупненных нормативов стоимости строительства единицы площади (объема, мощности) объекта, видов (комплексов) работ, разработанных в подрядных организациях; В соответствии с п. 7.3. путем сочетания методов, указанных в подпунктах 7.1 и 7.2; В соответствии с п. 7.4. путем применения к стоимости подрядных работ (строительства объекта (выполнения строительных, специальных, монтажных работ), определенной на основании утвержденной в установленном порядке сметной стоимости строительства объекта (выполнения строительных, специальных, монтажных работ), от даты начала разработки сметной документации до даты фактического начала строительства объекта (выполнения строительных, специальных, монтажных работ) и в пределах нормативного срока строительства объекта (выполнения строительных, специальных, монтажных работ) прогнозных индексов цен в строительстве, утверждаемых Министерством экономики.

2.3. По Вашему мнению, какие формы расчетов за выполненные работы являются более обоснованными? Возможные варианты ответов: По формам С2а; По формам С2б.

Выводы по ответам на вопросы, относящимся к цене заказчика и цене предложения подрядчика, сформированной для подрядных торгов:

1. Не формирует контрактные цены в соответствии с Постановлением № 1553 только 3,3 % опрошенных организаций, что свидетельствует о большой значимости этой системы для строительных организаций.

2. 73,8 % опрошенных формирует контрактные цены в соответствии с п. 7.4. Постановления № 1553 путем применения к стоимости подрядных работ (строительства объекта (выполнения

строительных, специальных, монтажных работ), определенной на основании утвержденной в установленном порядке сметной стоимости строительства объекта (выполнения строительных, специальных, монтажных работ), от даты начала разработки сметной документации до даты фактического начала строительства объекта (выполнения строительных, специальных, монтажных работ) и в пределах нормативного срока строительства объекта (выполнения строительных, специальных, монтажных работ) прогнозных индексов цен в строительстве, утверждаемых Министерством экономики. То есть качество сметной документации, значения сметных цен, нормативов и прогнозных индексов цен в строительстве играют важнейшую роль в формировании твердых договорных цен.

3. Несмотря на то, что только 3,3 % процента опрошенных не работают по контрактным ценам, предусматривающим расчеты по форме С2б Актов сдачи-приемки выполненных строительных и иных специальных монтажных работ, 83,1 % процент опрошенных считает более обоснованной форму С2а.

3. Оценка подрядными строительными организациями проблем, относящихся к расчетам за выполненные работы

В анкете были заданы следующие вопросы:

3.1. Предусматриваете ли Вы случаи корректировки неизменных договорных (контрактных) цен в договорах подряда? Возможные варианты ответов: Да, всегда; Нет, не корректируем цену; Только по бюджетным объектам; По решению заказчика.

3.2. Как часто Вы корректируете неизменную договорную (контрактную) цену? Возможные варианты ответов: При изменении проектной, в том числе сметной, документации, за исключением ее изменения по причине возникновения дополнительных работ (всегда, часто, редко, никогда); При изменении налогового законодательства (всегда, часто, редко, никогда); При изменении стоимости материалов, изделий и конструкций, эксплуатации машин и механизмов по сравнению с их стоимостью, учтенной в неизменной цене (всегда, часто, редко, никогда); При изменении прогнозных индексов цен в строительстве, утверждаемых в установленном порядке (всегда, часто, редко, никогда); При изменении сроков строительства в случаях, установленных законодательством (всегда, часто, редко, никогда); При изменении нормативных правовых актов, регулирующих отношения в сфере ценообразования в строительстве (всегда, часто, редко, никогда).

3.3. СКОЛЬКО, по Вашему мнению, МОЖЕТ БЫТЬ корректировок в проектно-сметной документации? Возможные варианты ответов: Укажите сколько...; не должно быть корректировок; только по внебюджетным объектам; По решению заказчика.

3.4. Исходя из Вашего опыта, КАК ЧАСТО вносятся корректировки в проектно-сметную документацию по объекту? Возможные варианты ответов: ежемесячно несколько корректировок ПСД; 1-2 раза в квартал; 1-2 раза на протяжении реализации договора; не вносятся.

3.5. Исходя из Вашего опыта, СКОЛЬКО ФАКТИЧЕСКИ вносятся корректировок в проектно-сметную документацию по каждому объекту? Возможные варианты ответов: не вносятся; до 10 корректировок; до 20 корректировок; другое (укажите сколько).

3.6. Исходя из Вашего опыта, ВЛИЯЮТ ЛИ КОРРЕКТИРОВКИ проектно-сметной документации НА СРОКИ строительства? НА СТОИМОСТЬ строительства? Возможные варианты ответов: да, всегда; да, чаще всего; редко; не влияют.

3.7. Исходя из Вашего опыта, КАК влияют КОРРЕКТИРОВКИ проектно-сметной документации НА СРОКИ строительства? НА СТОИМОСТЬ строительства? Возможные варианты ответов: УВЕЛИЧИВАЮТ на ... %; УМЕНЬШАЮТ на ... %.

3.8. Осознаете ли Вы РАЗНИЦУ между КОРРЕКТИРОВКОЙ договорной (контрактной) цены и ДОПОЛНИТЕЛЬНЫМИ работами? Возможные варианты ответов: осознаю; не осознаю.

3.9. Исходя из Вашего опыта, КАК ЧАСТО формируется ЭКОНОМИЯ ПОДРЯДЧИКА? Возможные варианты ответов: По каждому договору; часто; редко; Никогда.

3.10. Исходя из Вашего опыта, КАК ЧАСТО при строительстве объектов появляются ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ? Возможные варианты ответов: По каждому договору; часто; редко; Никогда.

3.11. Исходя из Вашего опыта, ВЛИЯЮТ ли ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ НА СРОКИ строительства? НА СТОИМОСТЬ строительства? Возможные варианты ответов: да, всегда; да, чаще всего; редко; не влияют.

3.12. Исходя из Вашего опыта, КАК влияют ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ НА СРОКИ строительства? НА СТОИМОСТЬ строительства? Возможные варианты ответов: УВЕЛИЧИВАЮТ на ... %; УМЕНЬШАЮТ на ... %.

Выводы по ответам на вопросы, относящимся к расчетам за выполненные работы:

1. Более 70 % опрошенных организаций предусматривают в договорах подряда корректировку неизменных договорных (контрактных) цен, и более 70 % респондентов отмечают, что всегда или часто корректируют эти цены при изменении проектной документации. Порядка 40 % анкетированных организаций отметили что всегда или часто корректируют неизменные договорные (контрактные) цены при изменении налогового законодательства, изменении прогнозных индексов цен в строительстве, изменении сроков строительства.

2. 59,8 % опрошенных организаций считают, что корректировки проектно-сметной документации могут быть. Среднее значение корректировок проектно-сметной документации, которое может быть по мнению опрашиваемых составляет 2,3 корректировки ПСД. При этом 38,0 % анкетированных считает, что в процессе строительства не должно быть корректировок.

Таким образом, подрядные организации допускают, что корректировки проекта могут быть, но в небольшом количестве.

3. По опыту работы анкетированных строительных организаций 39,3 % респондентов указало, что корректировки в проектно-сметную документацию вносятся ежемесячно; 17,2 % указало, что 1-2 раза в квартал, и только 36,9 % организаций отметило, что корректировки производятся 1-2 раза на протяжении реализации договора. 4,1 % организаций указали, что у них не вносятся корректировки в ПСД. То есть, допустимое по мнению организаций количество корректировок ПСД существует только в 40,0 % анкетированных организациях. В остальных случаях допустимые и фактически существующие показатели количества корректировки ПСД не совпадают.

4. Условия корректировки неизменной договорной цены установлены Постановлением № 1553. Негативное влияние корректировок проектно-сметной документации на стоимость и сроки реализации проекта отмечает 66,3 % - 90,2 % опрошенных организаций.

У 73,0 % респондентов корректировки увеличивают сроки строительства и это увеличение в среднем составляет 14,67 % длительности производства работ. И только 6,6 % опрошенных указали, что корректировки сокращают сроки строительства в среднем на 10,14 %.

У 75,4 % анкетированных организаций корректировки увеличивают стоимость строительства и это увеличение в среднем составляет 14,47 % от стоимости работ. И только 11,5 % опрошенных указали что корректировки сокращают стоимость строительства. Среднее значение сокращения стоимости строительства составило 10,89 % срока реализации проекта.

В целом влияние корректировок проектно-сметной документации на сроки и стоимость строительства практически одинаковы.

5. 93,4 % опрошенных четко осознают разницу между корректировкой договорной (контрактной) цены и дополнительными работами.

6. Понятие «экономии подрящика» и условия ее определения приведены в Постановлении № 1553. Абсолютное большинство респондентов отметило, что экономия подрящика формируется редко (54,9 %) или никогда (27,9 %). И только 2,5 % опрошенных указали, что экономия подрящика формируется по каждому договору.

7. Понятие «дополнительные работы» установлено Постановлением № 1553. Негативное влияние дополнительных работ на стоимость и сроки реализации проекта отмечает 64,8 % - 98,5 % опрошенных организаций.

У 77,9 % заполнивших анкету организаций дополнительные работы увеличивают сроки строительства и это увеличение в среднем составляет 11,2 % длительности производства работ. И только 3,3 % опрошенных указали что дополнительные работы сокращают сроки строительства в среднем на 7,0 %.

у 84,4 % подрядных организаций дополнительные работы увеличивают стоимость строительства и это увеличение в среднем составляет 12,6 % стоимости работ. И только 4,1 % опрошенных указали что дополнительные работы сокращают стоимость строительства. Среднее значение сокращения стоимости строительства составило 5,8 %.

В целом влияние дополнительных работ на сроки и стоимость строительства практически одинаковы. Кроме того, влияние дополнительных работ на эти параметры проекта практически аналогичны тому, какое влияние на проект оказывают корректировки проекта. Если учесть, что при строительстве возникают и корректировки проекта, и дополнительные работы, то становится очевидным, что строительные организации постоянно работают с отклонениями проекта в процессе реализации от условий, предусмотренных договором строительного подряда, что оказывает негативное влияние на сроки и стоимость реализации проекта.

ВЫВОДЫ

1. На этапе проектирования в обязательном порядке, независимо от источников финансирования должна составляться смета. Этот документ позволяет планировать затраты на строительство не только заказчику, но и подрядным строительным организациям. Для дальнейшего совершенствования системы управления стоимостью строительства необходимо разработать мероприятия, которые обеспечат высокий уровень качества составления проектной и в том числе сметной документации.

Для этого необходимо разработать методические рекомендации, в которых будет содержаться подробный алгоритм составления сметной документации: выбора расценок, порядок замены материалов, изделий, конструкций, машин и механизмов, оценки норм расхода и стоимости ресурсов, отсутствующих в сборниках НРР и базе текущих цен, содержащие информацию о типовых ошибках, допускаемых при составлении сметной документации, согласованный с органами Государственной строительной экспертизы.

2. Сохранить практику применения неизменных договорных (контрактных) цен. При этом в целях единообразного толкования, а также защиты интересов подрядных организаций для целей ценообразования в строительстве и расчетов за выполненные работы использовать определение понятия «дополнительные работы», данное в Постановлении № 1553, в редакции постановления Совета министров Республики Беларусь от 23.04.2020 № 253.

3. Следует разработать систему мониторинга причин возникновения отклонений в сроках и стоимости строительства, для оценки эффективности системы управления стоимостью строительства и выработки мероприятий, обеспечивающих строительство объектов в срок и в рамках сметной стоимости проекта, так как ее отсутствие не позволяет выявить типовые недостатки, причинно-следственные связи, вызывающие отклонения по стоимости и по срокам реализации проекта и учитывать их при формировании договорных отношений.

ЛИТЕРАТУРА

1. Мухаррамова, Э. Р. Стоимостной инжиниринг в строительстве // Российское предпринимательство. 2016. № 10. – С. 1179 – 1196.
2. Рахматуллина Е.С., Майорова Д.С. Применение стоимостного инжиниринга в строительных проектах (на примере «Куба управления» стоимостного инжиниринга) // Иннов: электронный научный журнал. 2018. №3 (36). – С.234-250.
3. Сборщиков, С.Б., Лазарева, Н.В. Стоимостной инжиниринг как основа интеграции процессов планирования, финансирования и ценообразования в инвестиционно-строительной деятельности // Вестник МГСУ. 2015. №11. – С. 178 – 185.
4. Мамаева О. А., Ильина М. В. Формирование концепции строительного стоимостного инжиниринга в России // Научное обозрение. – 2015. – №. 9. – С. 308 - 311.
5. Голубова О.С. Система сметного нормирования в Республике Беларусь / О.С. Голубова // Новая экономика. - 2020 - 1(75) - с.399-405.

6. Брезгина Л. В., Плюснина Л. М. Стоимостный инжиниринг инвестиционных строительных проектов объектов недвижимости на основе нейросетевых моделей //Жилищное строительство. – 2015. – №. 12. – С. 13 – 16.

7. Ценообразование в строительстве: учебно-методическое пособие / О.С. Голубова, С.А. Ещенко – Минск: БНТУ, 2019. – 80 с.

REFERENCES

1. Mukharramova, E. R. Cost engineering in construction // Russian Journal of Entrepreneurship. 2016. No. 10. – S. 1179 - 1196.

2. Rakhmatullina E.S., Mayorova D.S. The use of cost engineering in construction projects (on the example of the "Management cube" of cost engineering) // Innov: an electronic scientific journal. 2018. No. 3 (36). – S.234-250.

3. Sbornikov, SB, Lazareva, N.V. Value engineering as the basis for the integration of planning, financing and pricing processes in investment and construction activities // Vestnik MGSU. 2015. No. 11. – S. 178 - 185.

4. Mamaeva OA, Ilyina MV Formation of the concept of construction cost engineering in Russia // Scientific review. – 2015. – No. 9. – S. 308 - 311.

5. Golubova O.S. Estimated rationing system in the Republic of Belarus / O.S. Golubova // New Economy. – 2020 – 1 (75) – pp. 399-405.

6. Brezgina LV, Plyusnina LM Cost engineering of investment construction projects of real estate objects based on neural network models. Zhilishnoe stroitelstvo. – 2015. – No. 12. – S. 13 - 16.

7. Pricing in construction: a training manual / O.S. Golubova, S.A. Eshchenko - Minsk: BNTU, 2019. – 80 p.