



ISSN 2072-8441

ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ

<http://elibrary.miu.by/journals!/item.eiup.html>

Голубова, О.С. Проблемы государственного регулирования и пути совершенствования формирования стоимости строительных работ / О.С. Голубова, А.Н. Сидоров // Экономика и управление. – 2014. – № 2 (38). – С. 49–52.

ПРОБЛЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ПУТИ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ФОРМИРОВАНИЯ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ

О.С. Голубова^а, А.Н. Сидоров^б

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА

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

АННОТАЦИЯ

Работа посвящена изучению влияния государственного регулирования системы ценообразования в строительстве на проявление функций цены в Республике Беларусь. 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.

СТАТЬЯ ПОСТУПИЛА В РЕДАКЦИЮ

12 февраля 2014

ВЕБ

<http://elibrary.miu.by/journals!/item.eiup/issue.38/article.10.html>

PROBLEMS OF STATE REGULATION AND WAYS OF IMPROVING THE FORMATION OF CONSTRUCTION COST

V.S. Holubava^a, A.N. Sidorov^b

KEYWORDS

Pricing in construction, state regulation of prices, improvement of the pricing system, the formation of construction cost

ABSTRACT

This article studies the impact of government regulation of the pricing system in construction sphere in the Republic of Belarus on the performance of price functions. The problems of state regulation of pricing and their influence on the development of the industry are considered. The article shows the need to revise the system of cost formation in construction, the determination of the estimated standards on the basis of average actual expenses on construction and installation work in the industry, the transition to cost formation based on the integrated standards.

RECEIVED

February 12, 2014

WEB

<http://elibrary.miu.by/journals!/item.eiup/issue.38/article.10.html>

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 советскую систему ценообразования в строительстве к реалиям трансфор-

мационной экономики, в которой рыночные отношения взаимосвязаны с высокой степенью государственного регулирования строительства. 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, обеспечивая строительство объектов, финансирование которых осуществляется за счет средств бюджета, отрасль выполняет работы, подпадающие под сферу государственного регулирования цен. Перечень товаров (работ, услуг), це-

^а Голубова Ольга Сергеевна, кандидат экономических наук, доцент, ведущая кафедра экономики строительства Белорусского национального технического университета

Holubava Volha, PhD in Economics, Associate Professor, head of the Department of Economics in Civil Engineering, Belarusian National Technical University holubava@mail.ru

^б Сидоров Александр Николаевич, кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики строительства Белорусского национального технического университета

Sidorov Aleksandr, PhD in Economics, associate professor of the Department of Economics in Civil Engineering, Belarusian National Technical University sidor_of@mail.ru

ны (тарифы) на которые регулируются государственными органами управления, установлен Указом Президента РБ № 72 от 25.02.2011 г.[1]

Основной акцент ценообразования в строительстве концентрируется на регулировании распределения бюджетных средств. Но цена, как сложная экономическая категория, трансформируясь под бременем государственного регулирования, выполняет свои функции иначе, чем на конкурентном рынке. В Республике Беларусь 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

При формировании цен на основе системы государственного регулирования:

1) 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 с учетом мер государственного сдерживания цен, а следовательно, доходов организации и налогов бюджета;

2) в стимулирующей функции цена не стимулирует развитие самих строительных организаций, так как уменьшает уровень прибыли в цене (основной способ снижения цены при государственном регулировании). Расчет индексов цен опирается на ограничение уровня рентабельности. В настоящее время индексы рассчитываются с учетом рентабельности в размере 5–7%, в 2009–2010 — 12–15%, но в любом случае ниже уровня, обеспечивающего расширенное воспроизводство. Но самое проблематичное в этой части даже не регулирование уровня рентабельности, а то, что если подрядчик зарабатывает дополнительную прибыль за счет оптимизации технологических решений, снижения цен субподрядчикам и т.п., то его экономии снимут контролирующие органы, расценив данные мероприятия как экономическое нарушение;

3) распределяя и перераспределяя бюджетные средства, государство исходит, в первую очередь, из оптимизации государственных интересов в сфере строительства, а не эффективности работы подрядных строительных организаций;

4) 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 имеющих возможность приобрести ее по более низким (регулируемым) ценам.

Однако предложение в строительстве не может так гибко изменяться, так как это материалоемкая инвестиционная отрасль, в которой объемы производства работ не могут быть быстро увеличены. Нарастание 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 материалоемкость 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 увеличенные мощности сталкивается с падением спроса и некупаемостью инвестиций, вложенных в развитие отрасли;

5) 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;

6) информационная функция соответственно предоставляет информацию о ценах и ресурсах на рынке. При государственном регулировании информация формируется исходя не 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

При формировании стоимости строительной продукции на конкурентном рынке, функции цены отражают сущность рыночных отношений:

1) в учетной функции цена участвует в формировании всех основных количественных и качественных показателей, характеризующих деятельность организации;

2) стимулирующая функция цены заключается в стимулировании или сдерживающем ее воздействии на производителя, в зависимости от величины прибыли. 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 которых регулируется государством, возможности увеличения цены ограничены законодательством. Пути снижения затрат так же ограничены рамками утвержденного проекта и предусмотренных им технических, технологических решений, изменение которых связано с большими административными расходами. Возможность получения предусмотренной договором прибыли связана с двумя основными аспектами ценообразова-

ния: 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 разными 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;

3) распределительная функция цены обеспечивается через налоговую составляющую в цене строительной продукции. Законодательно предоставляются налоговые льготы для отдельных видов строительства, таких как жилищное строительство, строительство гаражей, стоянок, не разделяя при этом их источники финансирования и 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 как 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;

4) 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 начинают 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;

5) 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. 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 выполненных работ при постоянно возрастающей стоимости объектов недвижимости. В условиях сокращения спроса на объекты строительства, при ощущаемом спаде производства, требования к объективности отражения затрат, ограничения в ценообразовании вызывают большую волну негативных настроений участ-

ников строительной деятельности. Снижение цен на рынке недвижимости определяет для капитала движение оттока финансов из сферы строительства, свертывание строительного производства;

6) информационная функция цены в рыночных условиях является определяющей при принятии управленческих решений. 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 он сегодня диктует условия, инвестор вынуждены искать более простые, наглядные, доступные для понимания людей, не связанных со строительством, системы формирования стоимости работ.

Таким образом, 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. Это необходимо для соответствия требованиям объективности затрат, информационности, оперативности и открытости для корректировки.

4. Пути совершенствования подходов к формированию цен в строительстве

Для дальнейшего реформирования системы ценообразования в строительстве необходимо шире использовать зарубежный опыт, ведь методики формирования стоимости строительства в развитых странах используются уже многие годы и 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. Наши методы сложны и не наглядны. В состав проектно-сметной документации входят сметы непонятные заказчику.

В мировой практике все многообразие действующих методов определения стоимости строительства делится на:

- методы поэтапного расчета цены;
- методы расчета цены по укрупненным показателям.

Расчет стоимости строительства объекта в каждом случае осуществляется индивидуально, с учетом специфических особенностей конкретного строительства. Для формирования укрупненных норм стоимости принципиальным является учет и оценка фактических, а не сметных затрат на производство 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 ор-

ганизовать 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 с проектировщиком, поскольку не предоставляет ему информацию 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.

Преимущества такой системы связаны с тем, что стоимость работ и для заказчика, и для подрядчика будет формироваться на одну и ту же единицу измерения. При этом корректировка объемов работ, являющаяся 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. В отдельных случаях технологическая последовательность работ не позволяет этого сделать. Расчеты за кирпичную кладку по всему зданию или монтаж стеновых панелей, могут осуществляться в течение нескольких месяцев. 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, исполнителям, 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 позволит более обоснованно подходить к определению архитектурных и конструктивных решений, реализуемых при строительстве объектов;
- формирование стоимости строительства объектов для инвестора станет более простым, доступным и 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 повысить эффективность работы системы ценообразования. Наличие современных программных продуктов, баз данных, возможности по оперативному сбору, обработке, анализу и обмену информацией позволяет решать ранее недоступные задачи. Но пока не создана база данных, невозможно вести анализ экономических процессов, влияющих на стоимость строительства, оценивать динамику цен, конъюнктуру рынка.

Сегодня динамику стоимости объектов недвижимости в Республике Беларусь анализируют по множеству показателей. Но стоимость объекта недвижимости и затраты на его строительство — это разные показатели. Стоимость строительства — это цена производителя. Стоимость объекта недвижимости — это цена продажи объектов инвесторами. Стоимость строительства и цена продажи могут 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.

Заключение

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, формирование баз данных о фактической стоимости построенных объектов, информация о структуре цены. Кроме того, необходимо совершенствование государственных подходов к регулированию цен и системе налоговых льгот в строительстве.

Литература / References

1. О некоторых вопросах регулирования цен (тарифов) в Республике Беларусь: Указ Президента Респ. Беларусь 25 февр. 2011 г. № 72 // Консультант Плюс: Версия Проф. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». — Минск, 2014.
- О некотарых вopросax рeгулiрoвaнiя тceн (тарифов) в Рeспублiкe Бeларус: Указ Прeзидeнтa Рeсп. Бeларус 25 фeвр. 2011 г. № 72 // Кoнсультант Плyс: Вeрсия Проф. Тeхнoлoгiя 3000 [Electronic resource] / ООО "YurSpektr". — Minsk, 2014.