

ЛИТЕРАТУРА

1. Рюмшина, Л. Манипулятивные приемы в рекламе / Л. Рюмшина. – Март, 2004. – 240с.
2. www.aromareklama.ru
3. www.adline.by
4. www.eso-online.ru

УДК 69:658.53

Анализ изменения стоимости строительства при переходе к новой сметно-нормативной базе

Здор И.Ю., Тамкович И.С.

(научный руководитель – *Голубова О.С.*)

Белорусский национальный технический университет
Минск, Республика Беларусь

Объектом исследования является ПСД по жилому дому.

Цель работы – анализ динамики изменения стоимости строительства объектов, относящихся к жилому фонду, сравнение стоимости строительства объекта, сформированного с использованием различных сметно-нормативных баз.

В соответствии с Указом Президента РБ был предусмотрен переход с 01.01.2008 г. на определение сметной стоимости строительства в ценах на 1 января 2006 г.

Как изменится стоимость строительства при переходе к нормам 2006г. рассмотрим на примере определения стоимости объекта, относящегося к жилому фонду, который представляет собой одноквартирный жилой дом общей площадью 115 кв. м. в г. Жодино. Стены здания – из газосиликатных блоков. Кровля – металлочерепица, полы – деревянные и из керамических плиток.

Была составлена смета на строительство на основе РСН-2001 (таблица 1) и смета на строительство на основе РСН-2007 (таблица 2). Стоимости составили 204 341 151 и 237 450 229 соответственно.

Согласно приказу №76 к заработной плате рабочих-строителей в базисных ценах применяется коэффициент 1,2 по отдельным видам работ, согласно приложению 3. Как и к заработной плате рабочих-строителей к заработной плате машинистов был применен коэффи-

циент 1,2 в целях стимулирования машинистов по отдельным видам работ.

Таблица 1

№	Наименование затрат	Начисление	Базисная стоимость	Индексы изменения стоимости	Фактическая стоимость
1	Заработная плата		8503	1353,4220	11'508'147
	В т.ч. по приказу №76		5466		
2	Экспл. машин и механизмов		2013	2862,9270	5'763'072
	В т.ч. по приказу №76		361		
3	Материалы-всего		27904	3748,0660	104'586'034
	Заготовительно-складские расходы				2'411'702
4	Транспорт		4653	3438,4370	15'999'047
5	Накладные расходы		9776	1513,5990	14'816'496
6	Плановые накопления		13435	1254,3460	16'852'139
	Итого		66284	2557,5544	169'524'935
7	Временные здания и соор.	12,5%	1315	3034,4460	3'990'296
8	Зимние	3,55%	373	2411,2260	899'387
9	Итого строительных и иных специальных монтажных работ		67972	2565,9774	174'414'618
10	Непредвиденные затраты	1%	680	2565,9770	1'744'864
11	Всего строительных и иных специальных строительных работ		68652	2565,9774	176'159'482
13	Прочие затраты				-
	Переход на контракт	50%	2914	1813,5860	5'284'790
	Повышение сделанных расценок	10%	583	1813,5860	1'057'321
	Выплаты стимулирующего характера	80%	7459	1813,5860	13'527'538
	Выплаты стимулирующего характера ИТР и линейным работникам	30%	971	1813,5860	1'760'992
	Выплаты за выполнение рентабельности	6,5%	635	1813,5860	1'151'627
	Выплаты за выполнение рентабельности	20%	1865	1813,5860	3'382'338
14	Итого прочих затрат		14427	1813,5861	26'164'606
15	Возврат от временных	15%	197	3034,4460	597'786
16	Всего стоимость в текущих ценах		83079	2435,3217	202'324'088
	Налоги				
17	Отчисления в Белгосстрах	0,8%	(41625847)*0,8/100		333'007
18	Инновационный фонд				-
20	Ведомственный контроль	0,1%	((202657095-0-597786)*1,18)*0,1/100		238'430
21	Объем работ для статистики		202657095+238430		202'895'525
22	Объем работ для налогообложения		202895525-0-597786		202'297'739
23	Единый платеж	1	(202297739,99)*1		2'043'412
24	Итого с налогами и отчислениями от выручки		202297739+2043412		204'341'151
25	НДС				-
26	Всего выполнено работ в тек. ценах		204341151-0+0		204'341'151
27	Двести четыре миллиона триста сорок одна тысяча сто пятьдесят один рубль РБ				

По статьям «Материалы» и «Транспорт» наблюдается изменение только за счет пересмотра сметных нормативов при переходе от РСН-2001 к РСН-2007. Сметные цены, вошедшие в части I, II, III, V ССЦ на материалы, учитывают транспортные затраты в зависимости от условий доставки от мест приобретения до приобъектного склада стройки: для зоны 1 – 20 км, зоны 2 – 60 км, 3 – 30 км. Сметные цены, вошедшие в часть IV ССЦ на материалы, изделия и конструкции, учитывают доставку материалов до приобъектного склада стройки по трем строительным зонам, затраты для конкретных городов и районов рассчитываются с учетом применения правовых коэффициентов в соответствии РСН 8.01.104-07.

Таблица 2

№	Наименование затрат	Начисл ение	Базисная стоимость	Индекс изменения стоимости	Фактическая стоимость
1	Основная з/п		11190234	1.3920	15'576'806
2	Эксплуатационные и мехам.		1937423	1.6680	3'227'747
	В т.ч. З/п машинистов		414613	1.3920	577'141
3	Материалы-всего		64076493	1.9310	123'731'708
	В том числе:				
	Заготовительно-складские расходы				3'071'357
	Материалы подрящика				120'660'351
4	Транспорт (ОСЦ часть 1.2.3.5)		7277028	1.8390	13'382'454
5	Накладные расходы		8152208	1.4430	11'763'636
6	Плазовые накопления		10013385	1.4820	14'839'837
	Итого		102646771	1.7782	182'522'188
7	Временные здания и соор.	25.1%	2912817	1.8820	5'481'922
8	Земле	6.57%	762438	1.8070	1'377'725
9	Итого		106322026	1.7812	189'381'835
10	Непредвиденные затраты	1%	1063220	1.7812	1'893'807
11	Всего		107385246	1.7812	191'275'642
12	Прочие затраты				-
	Повышение тарифных ставок	10%	1160483	1.3920	1'615'395
	Переход на контракт	25%	2901212	1.3920	4'038'487
	Выплаты стимулирующего характера	80%	12533235	1.3920	17'446'263
	ИТР и линейные работники	10.6%	864134	1.3920	1'202'875
	Выплаты за выполнение рентабельности	20%	3133309	1.3920	4'361'566
	Социальное страхование	34%	10947055	1.3920	15'238'301
13	Итого прочих затрат		31539430	1.3920	43'902'887
	Итого в текущих ценах		138924676	1.6928	235'178'529
14	Военрат от временных	15%	436923	1.8820	822'289
15	Всего стоимость работ в тек. ценах		138924676	1.6928	235'178'529
	Н а л о г и				
16	Земельный налог				-
17	Экологический налог				-
18	Отчисления в белгосстрах	0.8%	(54957127)*0.8/100		439'657
	Итого		235178529+0+439657+0		235'618'186
19	Инновационный фонд				-
20	Отчисления на содержание РУП	0.1%	((235618186-822289-0)*1.18*1.01)*0.1/100		279'830
21	Объем работ для стат. отчетности		235618186+279830		235'898'016
22	Объем работ для налогообложения		235898016-0-822289		235'075'727
23	Единый платеж	1	(235075727*99)*1		23'74'502
24	Налоги и отчисления от выручки		2374502		23'74'502
25	Итого с налогами и отчислениями от выручки		235075727+2374502		237'450'229
26	Н Д С				-
27	Всего выполнено работ в тек. ценах		237450229-0+0		237'450'229

В базисных ценах 1991г. НР и ПН рассчитываются к сумме сметной величины основной заработной платы и затрат на ЭММ. При переходе к РСН-2007 базисная стоимость НР и ПН определяется от величины затрат на заработную плату рабочих-строителей и

рабочих-машинистов. При переходе к РСН-2007 была пересмотрена не только нормаобразующая база, но и норма.

Временные здания и сооружения при расчете с использованием РСН-2001, рассчитывались в размере 12,5% от величины затрат на ОЗП рабочих-строителей и затрат на ЭММ. При переходе на РСН-2007 - рассчитывается в размере 25,1% от величины затрат на ОЗП рабочих-строителей и рабочих-машинистов. Зимние удорожания при расчете с использованием РСН-2001 рассчитывались в размере 3,55% от величины затрат на ОЗП рабочих-строителей и затрат на ЭММ. При переходе на РСН-2007 - рассчитывается в размере 6,57% от затрат на ОЗП рабочих-строителей и рабочих-машинистов.

Согласно приказу Минстройархитектуры от 14.03.2008 №76 в прочие затраты были включены: **переход на контракт** (затраты определяются в размере 50% от ОЗП и заработной платы машинистов); **повышение сдельных расценок** (10% от ОЗП и заработной платы машинистов); **выплаты стимулирующего характера** (80% от ОЗП и заработной платы машинистов в составе ЭММ с учетом пп. 1 и 2); **выплаты стимулирующего характера** (затраты на премирование работников, на которых не распространяется действие приказа №76, определяются в размере 30% от суммы ОЗП и зарплаты машинистов и 6,5% от НР); **выплаты за выполнение рентабельности** (20% от суммы ОЗП и заработной платы машинистов в составе ЭММ с учетом пп. 1 и 2.).

Но согласно постановлению №8 в прочие стали включаться: **повышение тарифных ставок** (10% от суммы ОЗП и заработной платы машинистов); **переход на контракт** (25% от суммы сметных величин ОЗП и заработной платы машинистов); **выплаты стимулирующего характера** (80% от суммы ОЗП рабочих и заработной платы машинистов с учетом пп. 1 и 2. Затраты, связанные с выплатами стимулирующего характера ИТР и линейным работникам - 10,6% от сметной величины НР); **выплаты за выполнение рентабельности** (20% от суммы ОЗП рабочих и зарплаты машинистов с учетом пп. 1 и 2); **соц. страхование** (34% от суммы ОЗП и зарплаты машинистов с учетом пп. 1,2 и 3).

Таким образом, новая методика определения стоимости строительства была направлена на снижение стоимости всех объектов строительства. Однако стоимость строительства по новой базе 2006 года все же ведет к его увеличению по сравнению с базой 1991 года.

Сравнительный анализ показал, что увеличение в стоимости жилья составляет порядка 16,2%. Каждое последующее изменение приводило к увеличению стоимости (приказами Минстройархитектуры №76 и №68 – на 14,2%, а приказами Минстройархитектуры №25, №32 и №8 – на 8,6%.

ЛИТЕРАТУРА

1. Постановление Совета министров Республики Беларусь №997 «О переходе на ресурсно-сметные нормы в строительстве» от 16 июля 2001 г.

2. Указ Президента РБ №676 «О некоторых вопросах управления строительной отраслью и ее функционирования» от 11.11.2006 г.

3. Постановление Совета Министров Республики Беларусь №1917 «О некоторых вопросах применения норм и цен в строительстве».

4. Методические указания по определению стоимости строительства предприятий, зданий и сооружений и составлению сметной документации с применением ресурсно-сметных норм (РДС 8.01.105-03).

5. Приказ Минстройархитектуры №76 «О внесении изменений и дополнений в Методических указаниях по определению стоимости строительства предприятий, зданий и сооружений и составлению сметной документации с применением ресурсно-сметных норм (РДС 8.01.105-03)» от 14 марта 2008 г.

6. Приказ Минстройархитектуры №68 «О внесении изменений и дополнений в Методических указаниях по определению стоимости строительства предприятий, зданий и сооружений и составлению сметной документации с применением ресурсно-сметных норм (РДС 8.01.105-03)» от 10 марта 2009 г.

7. Инструкция по определению сметной стоимости строительства и составлению сметной документации, в редакции постановления Минстройархитектуры №32 от 30 июня 2008 г. и постановления Минстройархитектуры №8 от 10 марта 2009 г.

8. Постановление Минстройархитектуры №1 «Об утверждении норм накладных расходов и плановых накоплений» от 16.01.08 г.

9. Постановление Совета Министров №1748 «О дополнительных мерах материального стимулирования высокопроизводитель-

ного и качественного труда» от 09 ноября 1999 г. (с учетом изменений и дополнений №1003 от 25.07. 2002 г.)

10. Декрет Президента РБ № 29 «О дополнительных мерах по совершенствованию трудовых отношений, укреплению трудовой и исполнительской дисциплины» от 26 июля 1999 г. (с учетом изменений и дополнений от 28 мая 2008 №9).

УДК 347.214.2

Территориально-экономическое зонирование на примере г. Варшавы (Республика Польша)

Кулагова И.В., Перова А.Н.

(научный руководитель – *Винокурова Н.Е.*)

Белорусский национальный технический университет
Минск, Республика Беларусь

Здесь нет экзотики, нет жаркого солнца, нет восторженных ожиданий по поводу развития туристического бизнеса. Но есть другое: выгодное географическое положение страны – «на перекрестке» Европы, уважительное отношение к частной собственности и неплохие условия для развития собственного бизнеса. Выходит, что не пляжи, а дела побуждают иностранцев покупать недвижимость в Польше.

Довольно высокий интеллектуальный потенциал страны в сочетании с удобным территориальным положением и приятной налоговой системой – то, чего хочет иностранный капитал. И он не заставил себя звать дважды – с экономической точки зрения Польшу можно отнести к передовикам капиталистического производства. Активные инвестиционные процессы отразились и на рынке недвижимости: жильё стали приобретать как прибывшие в страну бизнесмены и специалисты, так и заработавшие на несколько лишних метров поляки. Сейчас цены на недвижимость нельзя назвать низкими: средний показатель во многих городах превысил €1000 за кв. м, а в столице – Варшаве и таких крупных туристических и промышленных центрах вроде Кракова или Вроцлава, средняя цена перевалила за €1500, и этот показатель продолжает расти (еще в 2004 г. средняя цена была около €750 за кв. м).