

## ИТОГИ ЗАВЫШЕНИЯ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ

**Беспалова А.В.**

*Одесская государственная академия строительства и архитектуры,  
г. Одесса*

Проявляется кризис в строительстве, с одной стороны, массовыми неплатежами за выполняемые строительные работы и, с другой - как уязвимость большинства строительных фирм, связанная с отсутствием запаса оборотных средств, который мог бы сгладить отрицательный эффект временной неплатежеспособности заказчиков и повышения процентных ставок банковских кредитов.

Возможно, корень проблемы заключается в завышенной стоимости строительства, что приводит к срывам финансирования строительства, к невозможности реализации созданного продукта.

В не столь отдаленном прошлом в строительном секторе Украины фактическая рентабельность доходила по самым непредвзятым оценкам, до 60 - 100 процентов. Речь идет о прибыли реальной и, как правило, теневой. Прибыль же официальная, показываемая строительными подрядчиками в документах Договорной цены и Актах стоимости выполненных строительно-монтажных работ, если соотнести ее с рассчитанной в этих же документах производственной себестоимостью строительства, лежит в диапазоне 3-7%. А зафиксированная в статистической отчетности рентабельность операционной деятельности строительных предприятий не превышала в последние годы и 3,5%. Это несоответствие реальных и отчетных показателей рентабельности можно объяснить лишь одним – расчетная себестоимость строительства существенно завышается.

А помогает реально завышать сметные нормы – действующие с 1 января 2014-го года ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 «Правила определения стоимости строительства».

При действующей в Украине одноуровневой системе ценообразования не существует официальных расценок на строительные работы. Эти расценки формируются в самом процессе составления конкретных смет и каждая из расценок есть расчетная сумма стоимостей всех расходуемых при выполнении работы ресурсов - строительных материалов, эксплуатации машин, трудозатрат рабочих. Корректное государственное нормирование состава и количества ресурсов, расходуемых

при выполнении строительных работ – обязательное условие корректного определения сметной стоимости строительства.

Согласно нового ДСТУ (по сравнению с ДБН Д1.1-1-2000) особых изменений нормативного характера найдено не было, то есть новых расценок нет и изменения в старых тоже не существенны.

Переиздали только три сборника из нового строительства - ЕН10, ЕН11, ЕН15, в которые включили сборники с ДСТУ ЕД10, ЕД11 и ЕД15 (их теперь не будет) и 15 ремонтных сборников.

В некоторых расценках убрали внутривозвращательный транспорт, зато немного добавили чел/час. рабочих.

Отдельный ДСТУ-Н Б Д.1.1-6 для разработки индивидуальных норм, форма для оформления индивидуальной нормы, разрабатываемой на стадии инвесторской документации и утверждается в составе проектной документации для конкретного объекта.

Пересмотрены составляющие стоимости оборудования, теперь отдельно будут считаться транспорт и с/с расходы. Тара, упаковка и запчасти будут входить в стоимость оборудования. Вводятся новые материалы и машины, но нет показателей веса и амортизации. Формы выходных документов практически не изменились, за исключением ЛК - разбили графу "наименование работ и затрат, ед. объема" на две графы и поменяли номера форм, а в ЗКР объединили строительные и монтажные работы. Еще появилась новые формы КБЗ и КБ2в для работы с не резидентами.

В самом сводном сметном расчете (ССР) перечень глав также существенно не изменился, разве что 9 глава теперь будет называться - средства на прочие работы и затраты, а с 10 главы выделили и добавили в 12 главу авторский надзор.

Периодической Договорной цены теперь нет, остались только жесткая и динамичная. Показатели ОПР не менялись, методика расчета осталась та же, понижающий коэффициент для способа строительства хозяйственным способом 0,6 тоже оставили. Прибыль и административные расходы (кроме ремонта) теперь рассчитываются по категории сложности объекта, чем больше категория сложности - тем больше прибыль. Категорию сложности объекта определяет заказчик и проектировщик.

То есть, как видно из выше перечисленного, изменений в новых «Правилах» существенных нет и, по сути, быть не может, поскольку не затрагивает основополагающих понятий: определения себестоимости и прибыли.

Неблагополучно обстоят в Украине дела и с учетом цен на материальные ресурсы, расходуемые в процессе строительства. Эти цены принимаются, согласно «Правилам», по исходным данным заказчика

на уровне, сложившемся в регионе. Только вот, дело в том, что в этих самых регионах (по иному – в областных центрах Украины) государством, в лице Госстроя Украины, так и не было создано никаких специальных служб, официально регистрирующих уровень текущих цен на материальные ресурсы. Если же цены, сложившиеся в регионе, никем официально не отслеживаются, не фиксируются и не публикуются в качестве контрольных цен, то фактические цены ресурсов, используемых для конкретной стройки, практически, и не контролируются - их просто не с чем сравнивать. В плане учета цен на строительные ресурсы заказчики и контролирующие государственные службы вполне удовлетворяются лишь фактом наличия у подрядчика товарной накладной на уже уложенные в дело материалы.

Заказчики строительства, пытаясь нейтрализовать негативные последствия отсутствия служб контроля цен, вынуждены заниматься несвойственными им функциями – отслеживанием рыночных цен и самостоятельной закупкой необходимых строительных ресурсов. Отсюда и распространенная в Украине практика строительства «из материалов поставки заказчика», что, фактически, лишь увеличивает сроки замораживания капитала и, как следствие, снижает эффективность капиталовложений.

Отсутствие государственных служб контроля над обоснованностью цен, и, соответственно, над расчетной себестоимостью сооружаемых объектов – еще одна из особенностей национальной системы ценообразования в строительстве, благоприятствующих завышению стоимости строительства.

Строительная отрасль во всех странах, в том числе и в Украине, занимает особое место в ряду отраслей хозяйства. Инвестиции в самые различные проекты учитывают, как правило, такую их составную часть, как затраты на строительство соответствующих объектов. И чем больше государство заботится о разумной минимизации затрат на строительство, тем меньшими становятся расчетные сроки окупаемости этих затрат, тем эффективнее будут соответствующие капиталовложения. Именно по этой причине в государствах с развитой рыночной экономикой прибыль в строительстве законодательно ограничивается и контролируется. Контролируемый уровень нормируемой рентабельности строительства лежит в диапазоне 10-15%.

Рыночная стоимость любого продукта труда, в том числе и объекта строительства, есть, как известно, сумма двух составляющих - себестоимости и прибыли. Капитал, расходуемый в процессе строительства, определяет себестоимость сооружаемого объекта.

Прибыль в составе стоимости строительства это, как известно, ис-

точник средств для расширенного воспроизводства всех видов расходуемого капитала: трудового капитала, оборотных средств, основных фондов.

Прибыль (сегодня это – азбучная истина) рассчитывается через норму рентабельности, применяемую к производственной себестоимости.

Согласно же нашим отечественным «Правилам» прибыль в строительстве (она именуется «сметная прибыль») исчисляется умножением дифференцированных по видам строительства специальных усредненных показателей на общую сметную трудоемкость объекта строительства.

В «Правилах» нет ни слова о назначении сметной прибыли, о рентабельности строительного производства, о норме рентабельности.

Приходится констатировать, что для строительной отрасли Украины сегодня, фактически, не существует официальной методики определения и, как следствие, нет и контроля уровня рентабельности в цене строительной продукции.

Основной объем строительства в стране финансируется не из бюджета, а из средств частных инвесторов. Для строительных фирм, сооружающих такие объекты, государственные «Правила» носят лишь рекомендательный характер. Но, если само государство никак не контролирует и не регламентирует уровень рентабельности в строительстве (понятия «рентабельность» просто нет в «Правилах»), то стоит ли удивляться тому, при сооружении объектов, в том числе и жилья, фактическая рентабельность подрядчиков доходила до 200 и более процентов?

Некорректность принятого в «Правилах» способа расчета сметной прибыли вызвала не только повсеместное завышение подрядчиками себестоимости строительства, она же явилась основной причиной того, что украинские строители оказались столь незащитными и уязвимыми в условиях кризиса.

Действительно, в соответствии с «Правилами», размер прибыли оказался не связанным со стоимостью собственного капитала подрядчика, расходуемого при выполнении строительных работ. Именно это и породило широкую практику многих строительных фирм выполнять подрядные работы при минимальном размере собственного оборотного капитала, породило ориентацию на использование материалов, приобретенных не за собственные оборотные средства, а через поставку заказчика, повсеместную практику привлечения предоплаты и ежемесячных платежей за выполняемые работы.

Если бы прибыль в строительстве рассчитывалась от производ-

ственной себестоимости (включающей и стоимость строительных материалов), подрядчик был бы напрямую заинтересован в постоянном наращивании запаса оборотных средств, необходимых ему для самостоятельной закупки всех требуемых стройматериалов непосредственно у их производителей. При этом именно подрядчик самостоятельно и обоснованно получал бы и ту часть прибыли, которую заказчик сегодня все равно вынужден выплачивать различным трейдерским фирмам, поставляющим необходимые стройматериалы. Большая часть строительных фирм Украины, не располагая должным запасом оборотных средств, оказалась в состоянии кризиса при нарушении заказчиками графиков оплаты заявленной стоимости выполненных строительных работ. Лишь немногие из строительных фирм Украины самостоятельно приобретают стройматериалы у производителей, получают от этого соответствующую прибыль, имеют требуемые оборотные средства и продолжают работать даже в условиях финансового кризиса в стране.

В последние годы суммарные объемы капиталовложений в строительстве исчислялись в сотни миллиардов гривен. По меньшей мере, третья часть этих сумм, составляющая прибыль строительных подрядчиков – ничем не подтвержденные, «пустые» деньги, вызывающие обесценивание национальной валюты и усугубление экономического кризиса в стране. Обусловленные «Правилами» широкие возможности получения сверхвысоких прибылей в строительстве нанесли и серьезный моральный ущерб Украине: многолетние сверхприбыли успели развратить руководителей и экономистов строительных организаций – от крупных строительных корпораций до малых фирм.

В целом, приходится констатировать, что применение «Правил определения стоимости строительства» и соответствующих им государственных ресурсных строительных элементных норм не обеспечивает корректного определения стоимости объектов строительства - ни в части ее производственной себестоимости, ни в части расчета прибыли. Этот нормативный документ и вызвал сползание строительной отрасли в состояние кризиса, он стоит у его истока.

## **Выводы**

Из сказанного вытекают три предложения, которые необходимо включить в состав мер по наведению порядка в строительной отрасли и выводу ее из кризиса:

1. Принять неотложные меры по модернизации государственных ресурсных элементных строительных норм, обеспечив на первом этапе внедрение опробованных в странах СНГ новых норм, отражающих современные технологии в строительстве.

2. Организовать в Украине специальные службы, официально определяющие и периодически публикующие контрольные значения сложившихся в регионах страны цен на строительные материалы, изделия и конструкции.

3. Внести изменения в «Правила определения стоимости строительства» в части методики расчета сметной прибыли. Следует напрямую связать ее с нормируемой рентабельностью строительного производства и законодательно установить граничные параметры рентабельности; при этом сметную прибыль следует считать процентом от рассчитываемой производственной себестоимости строительства, а не от трудоемкости или же от "строймонтажа", который является лишь частью производственной себестоимости.

А строительным организациям, находящимся на рынке жилья, можно рекомендовать следующее:

1. Не нужно быть жадными. Даже объективные причины не убедят потенциальных клиентов в том, что строители высоко подняли цены. Пожадничав, можно потерять все.

2. Даже в условиях обесценивания национальной валюты можно извлечь выгоду. Ведь накопленная клиентами валюта подорожала, и при переводе ее в гривну для покупки жилья они выиграли бы существенно. Покупка жилья – один из инструментов не только инвестирования, но и сбережения. Нужно дать людям этот инструмент.

3. Не доверять продажи посторонним (риелторам и спекулянтам), зарабатывающим на комиссионных и на завышенных ценах. Это плохо не только потому, что оказывает влияние на цену, это отпугивает клиентов.

4. Быть особенным даже там, где сложно выделиться. На рынке однообразной продукции клиенту можно предложить интересный дизайн и компоновку квартир, район, экологически чистые строительные материалы и пр.

"Правила определения стоимости строительства" являются фундаментом, на котором стоит все сложное здание строительной отрасли.

Ущербность сегодняшней официальной методики отечественного ценообразования в строительстве очевидна. Не приходится, однако, ожидать, что комплексная реализация названных здесь предложений не вызовет яростного противодействия на всех уровнях. Никто из крупных строительных подрядчиков не отступится добровольно от привычных «Правил», обеспечивающих им сверхприбыли. Сохраняя «честь мундира» не согласится с этим комплексом предложений и сегодняшние строительные и экономические чиновники. Но, не решив данную проблему, мы никогда не вылезем из болота кризиса, созданного своими же руками.

### **Summary**

**New DSTU B D.1.1-1: 2013 "Rules for determining the cost of construction", do not provide the correct determination of the cost of construction projects and allow construction contractors to make enormous profits, which leads to a deepening of the crisis in the construction industry.**

### *Литература*

1. ДСТУ Б Д.1.1-1:2013. Правила определения стоимости строительства. Принят вместо ДБН Д.1.1-1-2000. Действителен с 1 января 2014 г.
2. <http://ugmk.com.ua/print.php?digest=1174298122>
3. [http://stroysmeta.com.ua/forum/viewthread.php?thread\\_id=6020](http://stroysmeta.com.ua/forum/viewthread.php?thread_id=6020)