

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гусаков Б.И. Экономическая эффективность инвестиций собственника. – Мн.: НПЖ «Финансы, учет, аудит», 1998. – 216с.
2. Маркарьян Э.А. Методика анализа показателей эффективности производства. – Ростов – на – Дону: Изд. Ц. «Март», 2001. – 208с.
3. Савицкая Г.В. Анализ эффективности деятельности предприятия: методические аспекты. – М.: Новое знание, 2003. – 160с.

УДК 338.5(07)

Иваровский П.Н.

ПРОБЛЕМЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Вступление

Нормативы затрат сметной стоимости формировались в пятидесятых годах прошлого столетия. Они значительно устарели как по трудовым затратам на единицу измерения, так и по стоимости применяемых машин и механизмов.

В течение 2000-2002 года РНТЦ по ценообразованию в строительстве подготовил новые ресурсные сметные нормативы (РСН), которые введены в действие с 1 июля 2002 года. Они отражают реальные цены применяемых в строительстве республики механизмов, материалов и трудовых ресурсов.

Для недопущения удорожания строительства по необъективным причинам последние семь лет применяются средневзвешенные региональные (областные) цены на материалы, изделия, конструкции, механизмы и автомобильный транспорт. Ежемесячно во всех областных центрах производится мониторинг цен.

На основании данных, которые дают областные подразделения по ценообразованию в строительстве определяют индексы роста цен к 1991 г. по всем составляющим сметной стоимости: заработной плате, эксплуатации машин и механизмов, транспортным и накладным расходам, плановым накоплениям, временным зданиям и сооружениям, зимним удорожаниям. Эти показатели утверждаются приказом Министра архитектуры и строительства по всем областям, г. Минску и в среднем по республике.

Но хотя система создана, нерешенных проблем остается еще много, что ведет к массовой убыточности строительных организаций.

Ценообразование по жилищному строительству

Президентом и правительством поставлена задача снижения стоимости жилья, однако в сегодняшних экономических условиях пока нет ни теоретического, ни практического ее решения. Что препятствует этому?

Во-первых, конструктивные решения в домостроении принципиально не изменились. Дома в монолитном или сборно-монолитном варианте (гибкая планировка) не стали дешевле кирпичных. Более того, первоначальные затраты на оснастку приводят даже к увеличению стоимости. Несколько ниже стоимость панельных зданий. Однако это оборачивается увеличением эксплуатационных расходов: потери тепла выше в 1,25 раза, к тому же через 40-50 лет возникает необходимость либо в демонтаже, либо в реконструкции, что влечет огромные капитальные затраты. Немецкие экономисты, просчитав «дешевизну» панельного строительства, пустили под бульдозер все имевшиеся домостроительные комбинаты в бывшей ГДР.

Во-вторых, инженерное оборудование жилых домов по отношению к базовому 1991 году значительно усложнилось. Раньше на всю квартиру был только один электрический счетчик. Сейчас, кроме него, - не менее двух счетчиков на

воду (холодную и горячую), газ, а с текущего года - и дорогостоящий счетчик на отопление. Таким образом, стоимость только приборов учета увеличивается в сотни раз. Дороже стали лифтовое хозяйство, электрооборудование, системы теплоснабжения.

В-третьих, к существенному удорожанию зданий привели новые нормы термостойкости. Толщина стен увеличилась с 51 до 77 см, т.е. ограждающие конструкции стали дороже на 40%. Применение кладки с полистирольной вставкой вместо сплошной несколько снизило стоимость, зато возросла трудоемкость работ. Толще стал утеплитель на чердачном покрытии, что привело к дополнительным затратам (до 20-25%). Тройное остекление в оконных блоках вместо двойного и использование стеклопакетов также увеличивает стоимость на 25-30%. Применение скатных кровель с наклонными стропилами вместо плоских хотя и повышает долговечность этого конструктивного элемента в 3 раза, одновременно делает его дороже на 15-20%.

В-четвертых, совершенно новые требования к качеству строительства, введение двухлетней гарантии на построенные объекты увеличили трудоемкость работ и естественно, затраты.

Кроме того, рос индекса цен на газ, топливо и электрическую энергию, удельный вес которых в себестоимости извести, цемента, красного кирпича, стекла составляет 40-60%, приводит к удорожанию строительных материалов более быстрыми темпами по сравнению с инфляцией. Немаловажно и то обстоятельство, что повышение курса доллара, по которому рассчитывается (для сравнения) стоимость жилья, отстает от увеличения индекса цен на строительные-монтажные работы. Например, за 2003 год последний показатель составил 31,2%, а доллар подорожал всего на 12,3%. Только по этой причине стоимость жилья в долларовом исчислении выросла на 18,9%.

Поэтому, на наш взгляд, снизить стоимость жилья даже теоретически невозможно. Можно лишь несколько «притормозить» рост цен. Но для этого требуются огромные капитальные вложения на обновление основного капитала строительной индустрии, которых нет на предприятиях, не идут и внешние инвестиции.

Начиная с 2002 года цены, разработанные РНТЦ, не применяются для расчетов при строительстве жилья с поддержкой государства. Почему? Минэкономики и Минстройархитектуры полагают, что можно дать так называемый прогнозный, т.е. заниженный индекс и тем самым решить вопрос снижения стоимости жилья за счет строительных организаций.

Прогнозные индексы для расчета по жилью с льготным кредитованием были занижены в целом по республике в 2002 г. - на 4,06, в 2003 г. - на 11,2, за 10 месяцев 2004 года - на 7,6%. В результате по жилым домам, возведение которых начато в начале 2002 года и завершено в текущем году, строители недополучат 25,1% сметной стоимости, а по зданиям, начатым в 2003 году - 19,7%. Это означает, что по крайней

Иваровский Павел Никитич, к.э.н., профессор каф. экономики и организации строительства Брестского государственного технического университета, заместитель управляющего РУСП «Стройтрест № 8».

Беларусь, БГТУ, 224017, г. Брест, ул. Московская, 267.

мере каждую пятую квартиру строители должны строить за свой счет.

Применение прогнозных индексов влечет огромный ущерб для строительных организаций. Например, при возведении жилых домов в Бресте убытки стройтреста № 8 из-за использования этой методики составили в прошлом году 405, а за 9 месяцев текущего года – более 540 млн. руб. Такая же картина и по другим строительным организациям республики.

По нашему мнению, Минэкономики рассчитывает прогнозный индекс роста цен абсолютно неправильно. Для выведения этого показателя необходимо знать удельные веса всех составляющих затрат в сметной стоимости: умножая их на предполагаемый рост цен, можно получить достаточно точный прогнозный индекс. Так и поступает РНТЦ. Например, еще в декабре 2002 г. был рассчитан прогнозный индекс роста цен на СМР на 2003 год величиной 31%. Фактически же данный параметр оказался равен 31,2%. Исключительная точность. В то же время Минэкономики довело параметр в 20%, который занижен в 1,55 раза.

Рассмотрим проблему с другой стороны. В декабре 2003 года по каждому дому строители недополучили 11,2% общей сметной стоимости. Удельный вес зарплаты рабочих составлял в это время 4,57, а зарплата специалистов – 2,08%. Таким образом, в декабре 2003 года строители (как рабочие, так и специалисты) должны были полностью работать бесплатно (4,57+2,08 = 6,65%), да еще и приносить из дому 4,55% (11,2-6,65) своих собственных строительных материалов!

Свидетельством занижения базовых величин прогноза является то, что Минэкономики вынуждено было уточнить ожидаемый на 2003 год рост индекса цен на СМР письмом от 17.06.2003 г. № 04-02-10/3950 (таблица 1).

Однако и в этом прогнозе индекс не дотянул до реального, а строительство вновь отстало от промышленности на 9%. Но даже заниженный прогнозный уточненный индекс строителям для расчета по жилым домам не был отдан.

Одной из целей созданной по решению Президиума Совета Министров межведомственной комиссии, в которую вошли специалисты Минстройархитектуры, Минэкономики, Минстата, Минжилкомхоза, Минсельхоза, Минздрава, Минского городского и областного исполкомов, РНТЦ, Минскстроя и Минскпромстроя, является согласование индексов изменения стоимости СМР, принятие решений по устранению противоречий нормативно-правовой базы по ценообразованию в строительстве. Однако следует отметить, что решения этого органа не всегда выполняются Министерством архитектуры и строительства.

Например, прогнозный индекс Минэкономики уже в ноябре 2002 года был меньше реального более чем на 5%. МВК приняла решение - производить индексацию оплаты за выполненные работы, если реальный индекс опережает прогнозный на 5% и более. Тем не менее индексация была произведена только в декабре 2002 г. В 2003 году индексация так и не была осуществлена.

В текущем году резко выросли цены на газ, что вызвало увеличение стоимости стройматериалов, и в целом строительства. Индекс, рассчитанный по фактическим ценам на СМР, составил за 10 месяцев 2004 года более 20%, а Минэкономики «спрогнозировало» всего 13,1%.

В сельской местности директивными органами предписывается строить трехкомнатные отдельно стоящие дома и хозяйственные сараи для них за 18 тыс. долларов в ценах ноября

2003 года. Осуществимо ли это? Да, если возводить стены глинобитными или шлакобетонными и покрывать их соломенной крышей. Но ни строители, ни местные власти не хотят позориться и возвращаться к допотопной практике. Реальная цена типового коттеджа, разработанного Минстройархитектуры, составляет 23-25 тыс. долларов.

Однако сметная документация утверждается в сумме 18 тыс. долларов.

Как же проходит экспертизу заниженная на 25-30% цена?

В сметах имеются следующие недоработки:

- закладывается глубина фундаментов 20-30см, в то время как грунт промерзает на 70-100 см. Если следовать проекту, то дом просто развалится, поэтому строители сооружают недостающую часть фундамента за свой счет;
- величина хозяйственной постройки не соответствует потребностям сельских жителей;
- вся заработная плата на возведение дома составляет 1,9-2 млн. руб., что вдвое меньше величины, предусмотренной тарифным соглашением;
- несмотря на мизерную заработную плату и сжатые сроки строительства премиальные доплаты рабочим уменьшены в полтора раза (с 30 до 20%).

Автоматически снижены и накладные расходы по премиальным доплатам с 6,5 до 4,317%;

- не учитываются расходы на перевозку рабочих к месту работы и обратно. Это, как правило, 16,75% заработной платы и стоимости эксплуатации машин и механизмов;
- непредвиденные расходы уменьшены с 1 до 0,8%;
- занижены некоторые расценки.

Кроме того, применение долларовой цены приносит убытки: например, в ноябре 2004 года в размере 23% общей стоимости.

Если учесть занижение цен по всем статьям затрат и потери на «долларизацию», то убытки по домам на селе достигают 25-40%.

Ценообразование по оплате и стимулированию труда

На протяжении многих лет Минстройархитектуры, Союз строителей Беларуси и БРК профсоюза работников строительства и промстройматериалов принимали тарифные соглашения, в которых предусматривалось увеличение удельного веса заработной платы. Однако этот показатель имеет обратную тенденцию: в 1991 г. был 7,89, а в октябре 2004 г. – 4,34%. Естественно, что в такой ситуации сложно говорить о достойной зарплате, тем более что удельный вес плановых накоплений за тот же период также снизился: с 28,65 до 10,17%.

Зарплата рабочего 4-го разряда предусматривается в размере 180-200 тыс. руб. Это примерно 50% планируемой в текущем году заработной платы. Где же взять остальное? Конечно, можно было бы выплачивать премиальные из прибыли. Но она, как уже говорилось, «съедается» необъективным ценообразованием.

По данным Минпромстроя БССР, до 1992 года в структуре заработной платы премия за ввод объектов в эксплуатацию достигла 7-12%. В настоящее время эта составляющая выпала из зарплаты строителей не потому, что они плохо работают, а по той причине что финансирование большинства объектов не соответствует нормативным срокам строительства.

Сейчас именно финансы диктуют сроки строительства. На

Таблица 1

Отрасль	Прогнозный индекс	Средний индекс	Уточненный индекс
Строительство	118-122	120	125
Промышленная продукция	116-120	118	134
Потребительские цены	118-125	122	128

основании финансовых возможностей заключаются договора подряда. Нет средств – договора корректируются. При переносе срока строительства должно быть обязательное согласование Минстройархитектуры и Минэкономики.

Мы полагаем, что это денежное вознаграждение должно выплачиваться за обеспечение договорных сроков строительства. Никаких других условий быть не должно. Закон о предприятиях и Гражданский кодекс предусматривают ответственность только за неисполнение договорных обязательств. Во всех других случаях премии должны выплачиваться. Исходя из этого следует внести поправки в нормативные документы с учетом реальной экономической ситуации.

Зарплата работников состоит из сметной зарплаты, премиальных доплат, дополнительных отпусков и выслуге лет. До перехода на РСН величина дополнительных отпусков и выслуге лет определялась по фактическим отчетным данным строительно-монтажных организаций. В РСН заложены дополнительные отпуски в размере 4% от зарплаты и выслуге лет в размере 10%.

Фактические отчетные данные строительно-монтажных организаций следующие:

- дополнительные отпуска 8-10%
- выслуга лет 18-23%

После 1991 года произошли существенные изменения по отпускам. Ранее основной отпуск был $12+2=14$ календарных дней. Согласно Трудового кодекса основной отпуск составляет в настоящее время 21 календарный день. 7 дней на каждого работающего в строительной организации выпали из системы ценообразования.

В целом по дополнительным отпускам и выслуге лет строительные организации при переходе на РСН недополучают 12-15% от сметной зарплаты и эксплуатации машин и механизмов.

Средневзвешенные цены

Введение средневзвешенных цен, с одной стороны, удешевляет строительство, а с другой – ставит в неравное положение строительные организации. Раньше для каждого города и районного центра были разработаны и действовали Единые районные единичные расценки (ЕЕР). В настоящее время имеются только средневзвешенные областные цены, по которым производится расчет за материалы, транспорт и механизмы.

Средневзвешенные цены хороши для планирования, прогнозирования и быстрого расчета индекса роста цен, но для хозяйственного расчета совершенно непригодны. Дело в том, что они рассчитаны только по двум факторам: объему реализации и цене и не учитывают фактор расстояния. Принята гипотеза, что все заводы находятся в месте расположения строительной организации. В этом случае строители выбирают производителя в зависимости от цены и качества продукции.

Рассмотрим пример. Допустим, красный кирпич выпускают два завода, расположенные в точках А и Б. В точке А реализовано 100 тыс. шт. по цене 150 тыс. руб., а в точке Б – 200 тыс. шт. по цене 180 тыс. руб. Средневзвешенная цена при этом составит:

$$\frac{100 \times 150 + 200 \times 180}{100 + 200} = 170 \text{ тыс. руб.}$$

Стройтрест расположен в точке Б. Если он берет кирпич в своем городе, то несет убыток по 10 тыс. руб. на каждой тысяче кирпича. Допустим, стройтрест решил брать более дешевый кирпич из точки А, расстояние до которой 250 км. Стоимость перевозки составляет 35 тыс. руб. за 1 тыс. шт. Тогда, получая «дешевый» кирпич из точки А, трест также несет убытки:

$$(150 + 35) - 170 = 15 \text{ тыс. руб. за 1 тыс. шт.}$$

Такие примеры неэкономического «поведения» средневзвешенных цен имеются во всех строительных организациях по многим строительным материалам.

Аналогичное положение с автотранспортом и механизмами. Наем «дешевого» автомобиля или крана из другого населенного пункта связан с его перебазировкой, выплатой командировочных, оплатой за проживание. Дешевый транспорт, например, из Кричева становится в Могилеве на 5-6% дороже собственных «дорогих» машин.

Элемент перевозки материалов, командировочных затрат не учитывается методикой РНТЦ при определении средневзвешенных цен, а значит, ложится на убытки строителей.

Индексация задолженности

Многие заказчики несвоевременно рассчитываются с подрядчиками. Для выплаты заработной платы, оплаты за механизмы и транспорт, для приобретения материалов на последующие работы строители берут кредит в банке под определенный процент. Если заказчик рассчитывается с подрядчиком, допустим, на 3-4 месяца позже установленного срока, приобретаемые ресурсы дорожают на 6-10%.

Чтобы не допускать убытков, постановлением Совета Министров от 15.09.1998 г. № 1450 предусмотрено, что при нарушении заказчиками сроков перечисления платежей за выполненные работы их оплата производится с учетом инфляции на момент фактических расчетов. При этом документ специально не выделяет бюджетные объекты. На наш взгляд, это правильно, ведь в конечном итоге неважно, кто нанес ущерб строительным организациям инфляционными издержками. За невыполнение или ненадлежащее выполнение договора ответственность в правовом государстве несет виновная сторона, в каком бы ранге она ни была.

В действительности же по объектам, которые финансируются из бюджета, весьма сложно получить сумму индексации. Финансовые органы всех уровней не хотят выполнять постановление правительства.

Трудно получить индексацию и по жилым домам с льготным кредитованием. Письмом от 24 мая 2000 года Минстройархитектуры и АСБ «Беларусбанк» очень подробно и точно разъяснили, как производится индексация авансов и задолженности. Однако индексация задолженности не оплачивается за счет льготных кредитных ресурсов, а должна компенсироваться членами ЖСК или КИЗов. Собрать средства в данном случае очень сложно и, как правило, строительные организации несут при этом убытки.

Выводы и предложения

1. Необходимо коренное изменение в системы ценообразования жилищного строительства с льготным кредитованием и при строительстве домов на селе.
2. Требуется пересмотр нормативов и методики оплаты по дополнительным отпускам и выслуге лет.
3. Переход на средневзвешенные цены с одной стороны сдерживает рост цен, а с другой стороны – ставит в неравное положение строительно-монтажные организации. Необходима разработка районных сборников ресурсных норм и цен.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Иваровский П.Н. Анализ деятельности строительно-монтажных организаций. Брест. 2004.
2. Русель А.Л. Анализ затрат на практике. Экономика. Финансы. Управление. № 7, 2003.
3. Суша Г.З. Экономика предприятия.
4. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 06.07.2001 г. № 997.
5. Письмо Минэкономики от 17.06.2003 г. № 04-02-10/3950.