



**ФАУ «РОСКАПСТРОЙ»**  
МИНСТРОЙ РОССИИ

Курс повышения квалификации

## «Безопасность строительства и осуществление строительного контроля»

**ЛЕКЦИЯ 2**

*«Экономика строительного  
производства»*



БС-15-ИСОТ-1103



ФАУ «РОСКАПСТРОЙ»  
МИНСТРОЙ РОССИИ



ГОСУДАРСТВЕННАЯ АКАДЕМИЯ  
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖКХ  
ПРИ МИНСТРОЕ РОССИИ



МОНИТОРИНГ  
информационно-аналитических систем

## Содержание:

	<b>Лекция 2. Экономика строительного производства</b>
	Методология инвестиций в строительстве
	Система ценообразования и сметного нормирования в строительстве
	Оценка достоверности сметной стоимости возведения объектов капитального строительства
	<b>Словарь</b>
	<b>Вопросы для самопроверки</b>
	<b>Список рекомендуемой литературы</b>

## Пояснения

*Данная лекция является структурированным **pdf** файлом. Для правильного отображения необходима программа Adobe Acrobat Reader 9.0 и выше. Если у вас установлен Acrobat Reader более поздней версии, скачайте последнюю версию с сайта Adobe <http://get.adobe.com/reader/>.*

*Для перехода по разделам используйте содержание в панели навигации в левой части экрана.*

## Лекция 2. Экономика строительного производства

### Методология инвестиций в строительстве

Инвестиционная деятельность — это совокупность практических действий физических и юридических лиц по реализации инвестиций в промышленность, сельское хозяйство, энергетику, транспорт и другие отрасли национальной экономики. В качестве инвестиции инвестор может использовать денежные средства, банковские депозитные вклады, акции, облигации, векселя и другие ценные бумаги, имеющие официальный статус на фондовом рынке, движимое и недвижимое имущество (здания и сооружения, машины и механизмы), материальные ценности, интеллектуальные ценности, закрепленные авторскими правами на открытия, изобретения, ноу-хау, проектные и конструкторские разработки, земельные участки и другие природные ресурсы, находящиеся в собственности инвестора и представляющие определенную ценность.

Инвестиционная деятельность складывается из таких элементов, как разработка инвестиционных намерений, разработка инвестиционного проекта, определение источников инвестирования и установление договорных отношений, организация строительной деятельности сооружения объекта и обеспечение его функционирования в соответствии с требованиями проекта.

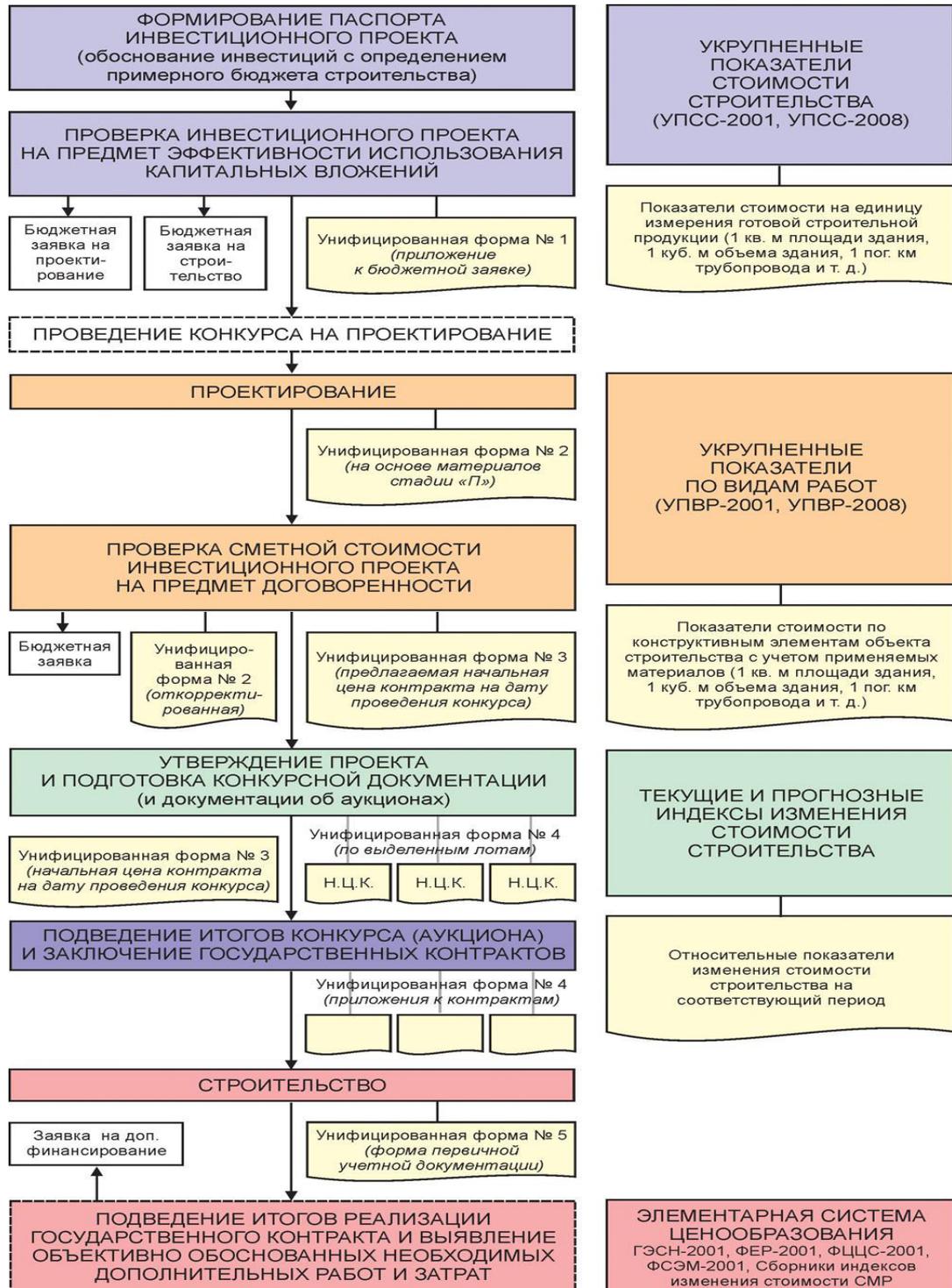
Источниками инвестиций могут быть бюджетные, собственные, привлеченные и заемные средства. Из федерального бюджета обычно выделяются средства для реализации общегосударственных крупномасштабных программ и проектов.

В качестве основных источников инвестиционных средств собственника, акционерного общества или любого другого субъекта хозяйственной деятельности, прежде всего, могут быть амортизационные отчисления и прибыль, а также средства от продажи акций, кредиты банков. Заинтересованность как юридических, так и физических лиц во вложении капитала в определенную сферу определяется величиной дохода. Если вкладываемые инвестиции будут приносить более высокий доход по сравнению с вложениями денежных средств в другие сферы, например в коммерческие банки, инвесторы будут вкладывать свои средства в сферу развития производства, капитальное строительство. По мере насыщения капиталом данного сегмента рынка происходит перераспределение инвестиций в другие, более доходные области.

В Российской Федерации инвестиционная деятельность регулируется системой законов и нормативных актов. В качестве таких законов выступают Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, законы о собственности, недрах, основах земельного и лесного пользования, о предприятиях и предпринимательской деятельности, об акционерах и акционерных

обществах, банках, о налогообложении, внешнеэкономической деятельности, таможенном контроле, об арендных отношениях и страховании, об инвестиционной деятельности.

## Система ценообразования и сметного нормирования в строительстве



*Цена в строительстве* – денежное выражение стоимости единицы строительной продукции. Определяется количеством труда, затраченного на создание этой единицы.

*Механизм ценообразования* имеет специфические особенности, связанные с индивидуальным характером строящихся зданий, который зависит от конкретных условий строительства. Цена на продукцию определяется на основе сметной документации в соответствии с объемами работ, технологией производства, единичными оценками на отдельные виды работ.

*Сметная стоимость* – основа для определения балансовой стоимости вводимых в действие основных фондов по построенным предприятиям, зданиям и сооружениям, для расчета технико-экономических показателей, для принятия решения об осуществлении строительства.

На первой стадии проектирования определяется ориентировочная (предположительная) стоимость объекта. Далее по мере накопления исходных данных появится возможность более точного определения сметной стоимости объекта. Завышение или занижение расчетной стоимости может привести к ошибкам в оценке его эффективности.

#### ***Методы определения стоимости:***

1. Ресурсный метод заключается в калькуляции по текущим ценам.
2. Базисно-индексный метод построен на основе текущих и прогнозных индексов.
3. Ресурсно-индексный.
4. Базисно-компенсационный метод заключается в суммировании стоимости работ и затрат, исчисленных базисным уровнем, и дополнительных затрат, связанных с изменением цен на ресурсы.
5. Применение банка данных о стоимости ранее построенных или запроектированных объектов.

#### ***Виды сметной документации:***

1. Локальные сметы – первичный документ, составляющийся на отдельные виды работ.
2. Локальные сметные расчеты составляются, когда объемы работ и размеры затрат не определены и подлежат уточнению в процессе работ.

*Локальные сметы и локальные сметные расчеты делятся на:*

- общестроительные – земляные работы, фундаменты, стены, каркас, перекрытия, кровля и отделочные работы;
- специальные работы – фундаменты под оборудование, канавы, химические защитные покрытия;
- внутренние санитарно-технические работы – отопление, водопровод и т.д.

- установка оборудования.

Локальная ресурсная ведомость составляется для определения объемов работ.

1. *Объектные сметы* – объединяют в себе данные из локальных смет по объекту. Составляются на строительство каждого отдельного здания и определяют общих размер всех затрат, связанных с возведением данного объекта.
2. *Сметные расчеты* составляются на отдельные виды работ, которые не учтены сметными нормами (отвод земель под застройку); применяются также при применении доплат и льгот.
3. *Сводные сметные расчеты* – составляются на основе смет и сметных расчетов. Они определяют лимит средств, необходимых для полного завершения строительства, предусмотренного проектом.

Утвержденный сметный расчет служит основанием для определения капитальных вложений и открытия финансирования.

Переход в капитальном строительстве на рыночные отношения в условиях, когда либерализация цен на основные ресурсы вывела их из статистического состояния, договорной цене на строительную продукцию придан статус «свободной», определяемой исключительно инвестором (заказчиком) и подрядчиком, отбор участников реализации инвестиционных проектов осуществляется на конкурсной основе, должен неизбежно сопровождаться изменением механизма ценообразования.

В соответствии с новой концепцией ценообразования в строительстве предусматривается переход от фиксированных твердых сметных цен на строительную продукцию к свободным ценам, способным обеспечить:

- гибкий вариантный подход к вопросам ценообразования без жесткой регламентации и чрезмерной централизации;
- соблюдение принципа равноправия участников инвестиционного процесса, обязательного взаимного согласия сторон по принимаемым решениям в ходе согласования свободных (договорных) цен на строительную продукцию;
- рекомендательный характер общих положений вместе с возможностью учета отраслевых и местных особенностей осуществления строительства;
- возможность более широкого выбора соответствующей нормативной базы, на основе которой производится расчет затрат;
- выбор на конкурсной основе участников инвестиционной деятельности с помощью системы торгов, когда заказчики путем одновременного привлечения многих участников стремятся достичь оптимальной цены и других наилучших условий выполнения контракта.

За годы реформы создана новая комплексная система ценообразования в строительстве, разработана методология, позволяющая в российских условиях отражать в цене строительной продукции все изменения, которые происходят на рынке материальных и трудовых ресурсов, создана правовая основа договорных отношений в строительстве, выпущены комплекты нормативно-методических документов Росстроя России, позволяющих различными методами определить цену строительства, а также регламентирующих взаимоотношения между участниками реализации инвестиционных проектов.

Основным методическим документом являются Методические указания по определению стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации ([МДС 81-35.2004](#)) Госстроя России, в которых даны общие сведения о системе ценообразования и сметного нормирования в строительстве.

Новая система учета накладных расходов приведена в Методических указаниях по определению величины накладных расходов в строительстве ([МДС 81-4.99](#)), введенных в действие постановлением Госстроя России от 17.12.99 № 76.

Принципиально новой является разработка (наряду с укрупненными нормативами по основным видам строительства) нормативов накладных расходов по видам строительных и монтажных работ в процентах от единой базы - фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов.

В документе даны общие положения, методика разработки нормативов накладных расходов и их применение при составлении сметной документации.

В приложениях к методическим указаниям подробно приведены состав и структура накладных расходов по элементам затрат.

Постановлением Госстроя России от 28.12.01 № 15 приняты и введены в действие с 1.03.01 «Методические указания по определению величины сметной прибыли в строительстве» ([МДС 81-25.2001](#)).

Здесь также немало положений, среди которых, прежде всего, следует отметить введение нормативов сметной прибыли по видам строительных и монтажных работ в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов.

В практической работе участников строительства весьма полезны «Методические рекомендации по определению размера средств на оплату труда в договорных ценах и мерах на строительство и оплату труда работников строительного-монтажных и ремонтно-строительных организаций» ([МДС 83-1.99](#)).

Документ разработан в соответствии с решением Госстроя России от 24.02.99 № 5 «О ходе выполнения работ по реформированию сметно-нормативной базы ценообразования в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве».

В методических рекомендациях отражены практические предложения по оплате труда работников строительных организаций в соответствии с договорными ценами, сметами на строительство и договорами подряда.

Однако существует необходимость систематического обновления сметно-нормативной базы.

Специалистам известно [Постановление Госстроя России от 08.04.02 № 16](#) «О мерах по завершению перехода на новую сметно-нормативную базу ценообразования в строительстве».

Основную работу в этом направлении выполняют региональные центры.

Например, в Санкт-Петербурге с 01.01.98 были введены в действие территориальные сметные нормативы (ТСН-98), включающие показатели ресурсов ПРС-98, ПРП-98 (по ремонту) ПРМ-98(по монтажным работам) и ПРП-98 (на пуско-наладочные работы), которые использовались взамен ЭСН-84.

После введения Госстроем России с 01.05.00 Государственных элементарных сметных норм (ГЭСН-2001) ПРС-98 отменены. ГЭСН-2001 обязательны для всех предприятий и организаций, осуществляющих капитальное строительство с привлечением средств государственного бюджета всех уровней и целевых внебюджетных фондов.

В других случаях они в условиях рынка должны иметь рекомендательный характер.

Для оценки стоимости строительства по свободным (договорным) ценам на строительную продукцию, как правило, применяются базисно-индексный и ресурсный (ресурсно-индексный) методы.

Ресурсный метод – это калькуляция в текущих ценах ресурсов, необходимых для реализации проектного решения. Ресурсно-индексный метод представляет собой сочетание ресурсного метода с системой индексов стоимости на ресурсы в базовых ценах. Основным методом все еще остается базисно-индексный. Методика расчета индексов заключается в периодическом отслеживании и статической обработке текущих цен на строительную продукцию, работы ресурсы с последующим усреднением полученных индексов.

В соответствии с [«Инструкцией о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»](#) сметная документация является составной

частью проекта на возведение строительной продукции и входит в проект в виде отдельного раздела.

Проект – это комплекс инженерных решений, оформленных в виде комплекта технико-экономических документов, расчетов, позволяющих судить о целесообразности и качестве будущего здания или сооружения.

Работу по проектированию выполняют по договору с заказчиком проектные, проектно-строительные организации и другие юридические и физические лица, имеющие лицензионные права на проектирование.

По договору заказчик обязан передать исполнителю задание на проектирование, в котором должны быть сформулированы как общие, так и специфические требования на разработку проектно-сметной документации. При этом задание на выполнение проектных работ может быть по поручению заказчика подготовлено самим проектировщиком.

Проектно-сметная документация, как правило, утверждается на конкурсной основе, в том числе через торги подряда - тендер.

Согласно [ст. 761 Гражданского кодекса РФ](#), проектировщик несет ответственность за качество проектно-сметной документации, которая разрабатывается в соответствии с государственными нормами, правилами и стандартами. В задании на проектирование указываются технические параметры проектируемого объекта, сроки строительства, стадийность проектирования и другие исходные данные, необходимые для качественной разработки проектно-сметной документации.

Проектная документация на строительство предприятий, зданий и сооружений разрабатывается в одну или две стадии.

Для технически несложных объектов и типовых зданий, а также объектов технического перевооружения достаточно рабочего проекта, т.е. одной стадии разработки проектно-сметной документации.

Проектирование более сложных объектов выполняется в две стадии: на первой стадии создается проект, на второй - составляется рабочая документация.

Существует также предпроектная стадия – ТЭО (технико-экономическое обоснование) или ТЭР (технико-экономический расчет) стоимости строительства для определения экономической целесообразности проектирования и строительства.

Проект при двустадийном проектировании включает:

- архитектурно-строительные чертежи, в том числе по инженерному оборудованию, организации строительства и др.;
- сметы и документацию по технико-экономическим показателям. Утвержденный проект служит основой для разработки рабочей документации. Рабочая документация включает весь комплект рабочих чертежей по которым выполняются все строительные-монтажные работы по запроектированному объекту.

Рабочие чертежи являются основой составления локальных и сводных ведомостей потребности в ресурсах, разработки локальных и объектных смет, входящих также в состав рабочей документации.

При одностадийном проектировании рабочий проект разрабатывается на основании утвержденного задания на проектирование и представляет собой проект, совмещенный с рабочей документацией.

Раздел «Сметная документация» содержит локальные и объектные сметные расчеты, сметные расчеты на отдельные виды затрат, в том числе на изыскательские и проектные работы, сводный сметный расчет стоимости строительства и при необходимости сводку затрат. На основе сметной стоимости строительства заказчики и подрядчики формируют договорную цену на строительную продукцию.

Экспертиза градостроительной и проектно-сметной документации производится:

- в Главном управлении государственной вневедомственной экспертизы при Госстрое России (Главгосэкспертизе России);
- в организациях вневедомственной экспертизы в республиках, краях, областях, городах Москве и Санкт-Петербурге;
- в отраслевых экспертных подразделениях министерств и ведомств;
- в других специально уполномоченных государственных органах.

### **Оценка достоверности сметной стоимости возведения объектов капитального строительства**

В общей оценке качества разработки проектной документации особо стоит оценка проектов в разделе сметной стоимости. От достоверности определения стоимости строительства объектов зависит планирование и распределение капитальных вложений, а также эффективность использования вложенных средств. Завышение сметной стоимости строительства и ремонта, при разработке проектной документации *выражается в неверном определении:*

- накладных расходов;



- плановой себестоимости;
- коэффициентов пересчета в текущие цены;
- прочих затрат;

При этом в составленных сметах могут присутствовать смешанные цены разных лет. Для обоснования смет применяется не адекватный подбор аналогичных объектов. Ко всему прочему *стоимость увеличивается завышением:*

- трудозатрат;
- машино-смен;
- транспортных и других расходов;
- стоимости оборудования и материалов при определении сметной стоимости ресурсным методом в текущих ценах;
- сроков продолжительности строительства, ведущих к увеличению затрат на вахтовый метод строительства, командировочные расходы и т.д.

Согласно п. 18 Положения о проведении проверки достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство которых финансируется с привлечением средств федерального бюджета, утвержденного [постановлением Правительства Российской Федерации от 18 мая 2009 г. № 427](#) предметом оценки достоверности сметной стоимости является изучение и оценка расчетов, содержащихся в сметной документации на предмет их соответствия сметным нормативам, включенным в федеральный реестр сметных нормативов, физическим объемам работ, конструктивным, организационно-технологическим и другим решениям, предусмотренным проектной документацией.

Пунктом 3 [постановления Правительства Российской Федерации от 18 мая 2009 г. № 427](#) установлено, что ведение федерального реестра сметных нормативов, подлежащих применению при определении сметной стоимости объектов капитального строительства осуществляет Минрегион России. Сведения о сметных нормативах включенных в федеральный реестр сметных нормативов размещены на официальном сайте Минрегиона России.

В соответствии с [письмом Минрегиона России от 16.06.2010 №24180-РП/08](#) срок временного включения территориальных сметных нормативов в федеральный реестр сметных нормативов истек 01.08.2010 года.

Учитывая изложенное, с 1 августа 2010 года по объектам капитального строительства, финансируемым с привлечением средств федерального бюджета, расположенным на территории субъекта Российской Федерации, *территориальные сметные нормативы которого отсутствуют в федеральном реестре сметных нормативов, оценка расчетов, содержащихся в сметной документации, будет осуществляться на предмет соответствия государственным сметным нормативам.*



При переработке территориальных сметных нормативов с целью их приведения в соответствие с государственными сметными нормативами следует обратить особое внимание на недопустимость превышения стоимости строительства объектов в текущем уровне цен, рассчитанной с использованием вновь разработанных территориальных единичных расценок над стоимостью, определенной на основании федеральных единичных расценок.

*Одновременно сообщается, что информация о субъектах Российской Федерации не исполнивших в срок поручение Правительства Российской Федерации от 21. 01. 2000 № ДК-П9-8пр будет направлена в Правительство Российской Федерации (Письмо №30611-КК/08 Министерства регионального развития РФ от 23 августа 2010 года).*

Во исполнение пункта 3 постановления Правительства Российской Федерации от 18 мая 2009 года № 427 «О Порядке проведения проверки достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство которых финансируется с привлечением средств федерального бюджета» Минрегионом России издан [приказ от 13 октября 2009 года № 474](#) «О подведомственном федеральном государственном учреждении, уполномоченном на проведение проверки достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство которых финансируется с привлечением средств федерального бюджета» (зарегистрирован в Министерстве юстиции Российской Федерации 21.12.2009, регистрационный номер № 15767) (далее - Приказ).

Пунктом 1 вышеуказанного Приказа подведомственным федеральным государственным учреждением, уполномоченным на проведение проверки достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство которых финансируется с привлечением средств федерального бюджета определено Федеральное государственное учреждение «Главное управление государственной экспертизы».

В целях распределения определенных вышеуказанным Приказом полномочий, по проведению проверки достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство, реконструкция или техническое перевооружение которых финансируется с привлечением средств федерального бюджета, ФГУ «Главгосэкспертиза России» издано [распоряжение от 09. 03. 2010 № 17-р](#) (далее - Распоряжение).

В соответствии с пунктом 1. 2. данного Распоряжения проверка сметной стоимости иных объектов проводится в филиалах ФГУ «Главгосэкспертиза России» в соответствии с размещением объектов на закрепленных за филиалами территориях, определенных согласно приложению 1 к [распоряжению ФГУ «Главгосэкспертиза России» от 05.04.2007 № 34-р](#). Учитывая изложенное проверку достоверности определения сметной стоимости

объектов капитального строительства, строительство, реконструкция или техническое перевооружение которых финансируется с привлечением средств федерального бюджета вправе осуществлять ФГУ «Главгосэкспертиза России», а также филиалы ФГУ «Главгосэкспертиза России» в соответствии с размещением объектов на закрепленных за филиалами территориях (Извлечение из письма от 03.06.2010 №22912-ИП/08).

До 1 января 2012 г, согласно [Постановления от 18 октября 2010 г. № 845](#) «О некоторых вопросах осуществления проверки достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство которых финансируется с привлечением средств федерального бюджета» плата за проведение проверки достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства в случаях, указанных в абзаце третьем подпункта «а», взимается в размере 20 тыс. рублей.



## Словарь

**Балансовая стоимость** – стоимость долгосрочных активов (объекта, основных средств предприятия, фирмы), внесенных в ее баланс, зафиксированных в балансовой ведомости. [в тексте ↑](#)

**Сметные нормативы** – обобщенное название комплекса сметных норм, расценок и цен, объединяемых в отдельные сборники. Вместе с правилами и положениями, содержащими в себе необходимые требования по выполнению строительных работ, они служат для определения сметной стоимости строительства и реконструкции зданий и сооружений, расширения и технического перевооружения предприятий всех отраслей народного хозяйства. [в тексте ↑](#)

**Средства федерального бюджета** – денежное выражение элементов основного финансового плана правительства России на текущий финансовый год, имеющий силу закона. [в тексте ↑](#)

**Тендер** – конкурсная форма проведения подрядных торгов. [в тексте ↑](#)



## Вопросы для самопроверки

1. Принцип формирования цены на продукцию?
2. Методы определения сметной стоимости?
3. Проект при двустадийном проектировании?
4. Проект при одностадийном проектировании?



## Список рекомендуемой литературы

*Чтобы скачать необходимый документ, нажмите на него. Все документы представлены в формате pdf. Документы находятся на сервере Академии.*

1. [Постановление от 28 февраля 2001 г. № 15](#) «Об утверждении методических указаний по определению величины сметной прибыли в строительстве» **вместе с** МДС 81-25.2001 «Методические указания по определению величины сметной прибыли в строительстве»
2. [Постановление от 17 декабря 1999 г. № 76](#) «Об утверждении методических указаний по определению величины накладных расходов в строительстве (МДС 81-4.99)» **вместе с** МДС 81-4.99 «Методические указания по определению величины накладных расходов в строительстве»
3. [МДС 81-35.2004](#) «Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации»
4. [Постановление от 5 марта 2004 г. № 15/1](#) «Об утверждении и введении в действие методики определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации» **вместе с** МДС 81-35.2004 «Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации»
5. [Постановление от 8 апреля 2002 г. № 16](#) «О мерах по завершению перехода на новую сметно-нормативную базу ценообразования в строительстве»
6. [МДС 83-1.99](#) «Методические рекомендации по определению размера средств на оплату труда в договорных ценах и сметах на строительство и оплате труда работников строительномонтажных и ремонтно-строительных организации»
7. [Постановление от 18 октября 2010 г. № 845](#) «О некоторых вопросах осуществления проверки достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство которых финансируется с привлечением средств федерального бюджета»
8. [Постановление от 18 мая 2009 г. № 427](#) «О порядке проведения проверки достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство которых финансируется с привлечением средств федерального бюджета»
9. [Письмо Минрегионразвития РФ от 16 июня 2010 г. № 24180-РП/08](#)
10. [Приказ от 13 октября 2009 г. № 474](#) «О подведомственном федеральном государственном учреждении, уполномоченном на проведение проверки достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство которых финансируется с привлечением средств федерального бюджета»
11. [Распоряжение от 9 марта 2010 г. № 17-р](#) «О распределении полномочий по проведению проверки достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство которых финансируется с привлечением средств федерального бюджета, в ФГУ «Главгосэкспертиза России»
12. [Распоряжение от 16 декабря 2009 г. № 85-р](#) «О внесении изменений в распоряжение от 05.04.2007 № 34-р»

