МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

 ИНСТРУКТИВНОЕ ПИСЬМО

 от 22 октября 1993 г. N БЕ-19-21/12

 Основные положения ценообразования и сметного нормирования

 в строительстве в условиях развития рыночных отношений

 Действовавшая до 1 января 1991 г. система ценообразования и

сметного нормирования в строительстве была основана на фиксированных

(неизменных в течение достаточно длительного периода - от 5 до 15

лет) оптовых цен, тарифах и других элементах стоимости на

применяемую в строительстве промышленную продукцию. Она отвечала

(хотя и не в полной мере) требованиям директивного планирования,

была сориентирована на сохранение стабильного уровня сметных цен в

строительстве в период между их реформированием и не требовала

уточнения сметной документации вследствие текущих изменений ценовых

факторов. Эти изменения учитывались через финансовые планы подрядных

министерств (ведомств), а последними - по подведомственным

строительно-монтажным организациям. Такие принципы определения

сметной стоимости приводили к значительным искажениям истинных

показателей работы непосредственных производителей строительной

продукции. Совершенно очевидно, что такая система непригодна для

рыночной экономики.

 Происходящий в Российской Федерации процесс коренных изменений

в экономической системе и ценовой политике, введение в действие

нового российского законодательства, в т.ч. Закона РСФСР "ОБ

инвестиционной деятельности в РСФСР", в соответствии с которым

основным правовым документом, регламентирующим

производственно-хозяйственные и другие взаимоотношения субъектов

инвестиционной деятельности, является договор (контракт), определяют

необходимость внесения принципиальных изменений в систему

ценообразования и сметного нормирования в строительстве.

 В настоящих Основных положениях (концепции) освещены главные

направления и задачи перестройки действующей системы ценообразования

и сметного нормирования в строительстве, осуществляемой при

координации и под методическим руководством Госстроя России.

Концепция предназначена для ориентировки всех участников

инвестиционного процесса в перспективах совершенствования системы,

направленных на обеспечение методологического единства при

определении сметной стоимости строительства, осуществляемого на

территории Российской Федерации, и при формировании свободных

(договорных) цен на строительную продукцию. Концепция отражает

особенности ценообразования строительной продукции в переходный

период возникновения и развития рыночных отношений в

строительно-инвестиционном комплексе. Положения концепции

ориентированы на предприятия и организации, осуществляющие

капитальное строительство и капитальный ремонт зданий и сооружений,

независимо от их форм собственности и принадлежности.

 Исходя из настоящей концепции, Госстрой России ведет и

предусматривает дальнейшую разработку соответствующих

методических документов, более дательно раскрывающих изменения,

вносимые в систему ценообразования и сметного нормирования в

строительстве.

 1. Общие положения

 1.1. Политика ценообразования и сметного нормирования в

строительстве является составной частью общей ценовой политики

Российской Федерации, органически вписывающейся в общую

экономическую политику государства.

 Основными задачами новой системы ценообразования и сметного

нормирования в строительстве являются:

 формирование свободных (договорных) цен на строительную

продукцию, их экономическая оптимизация и государственное

регулирование через цены на отдельные виды ресурсов;

 обеспечение полного набора сметных нормативов (элементных и

укрупненных) и различных условий их применения при самостоятельности

субъектов инвестиционной деятельности;

 определение стоимости строительства на разных этапах

инвестиционного цикла.

 При определении стоимости строительства необходимо

обеспечивать:

 гибкий, вариантный подход к вопросам ценообразования, без

жесткой регламентации и чрезмерной централизации;

 возможность выбора наиболее рационального способа исчисления

величины сметной прибыли, накладных расходов других затрат,

сопутствующих строительству, с освобождением от влияния конъюнктуры

цен на рынке строительных материалов;

 соблюдения 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

путем отражения этих особенностей в ведомственных и региональных

методических документах;

 возможность широкого выбора соответствующей нормативной базы,

на основе которой производится расчет затрат.

 1.2. При установлении состава и содержания предпроектной и

проектно-сметной документации на строительство рекомендуется

руководствоваться действующими положениями по составу, порядку

разработки, согласования и утверждения указанной документации на

строительство предприятий, зданий и сооружений с учетом

дополнительных требований, отвечающих рыночным отношениям, и имея в

виду, что стадийность (сочетаний стадий, выбор утверждаемой стадии)

проектирования жестко не регламентируется и может приниматься в виде

технико-экономического обоснования (ТЭО) строительства, проекта,

рабочей документации, а инвестор и подрядчик имеют право принимать

за основу для формирования свободной (договорной) цены на

строительную продукцию стоимость, определенную на любой стадии

разработки документации для строительства.

 1.3. Исходя из общей экономической и единой ценовой политики

Российской Федерации, а также ценовых соотношений, отражающих спрос

и предложение на рынке инвестиций, основным направлением ценовой

политики в строительстве становится дальнейшее расширение сферы

применения свободных (договорных) цен на строительную продукцию.

Формирование этих цен осуществляется как инвестором (заказчиком),

так и подрядчиком на равноправной основе. Более широкое применение

таких цен создает условия, при которых они наилучшим образом

выполняют свои функции в рыночном регулировании воспроизводственных

пропорций, а также ликвидации ценовых диспропорций.

 1.4. Основным методом экономической оптимизации цены

строительной продукции в новых условиях являются подрядные торги.

 Проведение подрядных торгов по вновь начинаемым объектам для

федеральных государственных нужд является обязательным и

производится в порядке, установленном Положением о подрядных торгах

в Российской Федерации.

 При возникновении разногласия по уровню свободных (договорных)

цен на строительную продукцию, когда у заказчика имеются предложения

только от одного подрядчика, подрядные организации обосновывают свои

предложения необходимыми расчетными материалами.

 Разногласия между заказчиком и подрядчиком по уровню указанных

цен при заключении договоров подряда подлежат рассмотрению в

порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской

Федерации.

 1.5. Государственное воздействие на формирование цен в

строительстве осуществляется, как правило, косвенными методами

регулирования. Косвенные методы, т.е. влияние на уровень цен, - это

предоставление льготных кредитов, дотаций, финансовая поддержка

отдельных предприятий за счет бюджета и внебюджетных фондов,

изменение уровня налоговых ставок и др. Прямые методы - это

установление фиксированных цен (или коэффициентов их изменения) и

предельных цен на отдельные виды ресурсов, применяемых в

строительстве, особенно на местные материалы. Государственное

регулирование цен в инвестиционной сфере ведется в основном органами

управления республик в составе Российской Федерации, краев,

областей, автономных образований, Москвы и Санкт-Петербурга,и, в

первую очередь, на продукцию предприятий и организаций-монополистов,

занимающих доминирующее положение на региональном рынке.

 2. Система определения стоимости строительства

 Для принятия решения об инвестировании и для оценки стоимости

строительства в процессе подготовки предложения по свободным

(договорным) ценам на строительную продукцию рекомендуется

составлять:

 при разработке предпроектной или проектно-сметной документации

по заказу инвесторов - ИНВЕСТОРСКИЕ СМЕТЫ (РАСЧЕТЫ, КАЛЬКУЛЯЦИИ

ИЗДЕРЖЕК);

 при подготовке к заключению договора подряда на капитальное

строительство подрядчиком или по его заказу проектной организацией

на основании объявленной (разосланной) инвестором тендерной

документации - РАСЧЕТЫ (СМЕТЫ, КАЛЬКУЛЯЦИИ ИЗДЕРЖЕК ПРОИЗВОДСТВА)

ПОДРЯДЧИКА.

 2.2. При составлении смет (расчетов) инвестора и подрядчика

могут применяться различные методы и, в частности: ресурсный,

ресурсно-индексный, базисно-индексный, базисно-компенсационный, на

основе банка данных о стоимости ранее построенных или

запроектированных объектов-аналогов и др.

 Выбор метода составления смет (расчетов) осуществляется в

каждом конкретном случае в зависимости от условий контракта и общей

экономической ситуации.

 Ресурсный метод - это калькулирование в текущих (прогнозных)

ценах и тарифах ресурсов (элементов затрат), необходимых для

реализации проектного решения. Калькулирование ведется на основе

выраженных в натуральных измерителях потребности в материалах,

изделиях, конструкциях (в том числе вспомогательных, применяемых в

процессе производства работ), данные о расстояниях и способах их

доставки на место строительства, расхода энергоносителей на

технологические цели, времени эксплуатации строительных машин и их

состава, затрат труда рабочих. Указанные ресурсы выделяются из

состава проектных материалов, различных нормативных и других

источников.

 Ресурсно-индексный метод - это сочетание ресурсного метода с

системой индекса цен на ресурсы, используемые в строительстве.

 Базисно-индексный метод - это использование системы текущих и

прогнозных цен по отношению к стоимости, определенной в базисном

уровне или в текущем уровне предшествующего периода.

 Базисно-компенсационный метод - это суммирование стоимости,

исчисленной в базисном уровне сметных цен, и определяемых расчетами

дополнительных затрат, связанных с ростом цен и тарифов на

потребляемые в строительстве ресурсы (материальные, технические,

энергетические, трудовые, оборудование, инвентарь, услуги и пр.), с

уточнением этих расчетов в процессе строительства в зависимости от

реальных изменений цен и тарифов.

 Метод применения банков данных о стоимости ранее построенных

или запроектированных объектов - это использование стоимостных

данных по зданиям и сооружениям, аналогичным проектируемым в данный

момент.

 2.3. Структура сметной стоимости строительства в переходный

период не претерпевает существенных изменений и соответствует

действующим структуре капитальных вложений и системе статистической

и бухгалтерской отчетности. В структуре возможно объединение

стоимости строительных и монтажных работ в единую графу "Стоимость

работ", а "Стоимость оборудования" и "Прочие затраты" целесообразно

пока оставить без изменения. Стоимость строительных и монтажных

работ состоит из прямых затрат, накладных расходов, сметной прибыли

(плановых накоплений) и прочих (лимитированных) затрат.

 В дальнейшем может быть предложено некоторое перераспределение

указанной структуры: из раздела "строительные и монтажные работы" в

раздел "оборудование" перенести стоимости технологических

трубопроводов, малых котлов, ряда сантехнических приборов, установок

и передаточных устройств, пусконаладочные работы и комплексное

опробование оборудования. Но это неразрывно связано с переработкой

всей СМЕТНО-НОРМАТИВНОЙ (НОРМАТИВНО-ИНФОРМАЦИОННОЙ) БАЗЫ.

 2.4. В переходный период для определения стоимости

строительства в составе сметных документов рекомендуется

использовать сметно-нормативную (нормативно-информационную базу),

введенную в действие с 1 января 1991 г., с применением новых

подходов к нормированию накладных расходов, сметной прибыли

(плановых накоплений) и прочих затрат.

 В новых условиях при определении сумм по накладных расходам

имеется возможность выбора: либо на основе индивидуальных норм,

рассчитанных в целом для конкретной строительной организации‑ либо с

помощью системы показателей по видам строительных и монтажных работ

или укрупненных нормативов по видам строительства, либо по ранее

установленным для применения с 01.01.91 нормам к прямым затратам.

При этом допускается использование различных базисов для исчисления:

или от прямых затрат (в базисном уровне цен), или от фонда оплаты

труда рабочих-строителей и механизаторов.

 Величина сметной прибыли может варьироваться, исходя из

индивидуального размера для конкретной организации или

рекомендуемого общеотраслевого норматива (его размер периодически

уточняется и может исчисляться как от фонды оплаты труда, так и от

сметной себестоимости работ). При этом затраты, связанные с

инфраструктурой строительно-монтажных организаций и развитием

производственной базы, могут возмещаться при согласии заказчика за

счет средств, предусмотренных в главе "Прочие работы и затраты"

сводных сметных расчетов соответствующих строек.

 Окончательное решение по выбору варианта исчисления указанных

видов затрат принимается совместно заказчиком (инвестором) и

подрядной организацией.

 Система сметных нормативов является составной частью общей

системы нормативных документов в строительстве, в которую входят

строительные нормы и правила (СНиП Р), своды правил (СП) и

руководящие документы (РДС). Как и вся общая система, сметные

нормативы действуют на федеральном, ведомственном и региональном

уровнях. Кроме того, допускается применение собственной нормативной

базы пользователя.

 В перспективе (к 2000-му году) должна быть создана новая

нормативная база для отрасли "Строительство", в полной мере

отвечающая рыночной экономике и позволяющая комплексно определять

сметную стоимость строительной продукции и размеры оплаты труда по

этой продукции. В ней должен быть полный набор нормативов, как

элементных, так и укрупненных, преимущественно с ресурсной

структурой.

 2.5. Стоимость строительства в сметной документации инвестора

рекомендуется приводить в двух уровнях цен:

 в БАЗИСНОМ (ПОСТОЯННОМ) УРОВНЕ, определяемом с помощью

действующих сметных норм и цен;

 в ТЕКУЩЕМ или ПРОГНОЗНОМ УРОВНЯХ, определяемых на основе цен,

сложившихся ко времени составления смет или прогнозируемых к периоду

осуществления строительства.

 2.6. Стоимость в текущем или прогнозном уровне цен может

определяться на основе ее базисного уровня и СИСТЕМЫ ИНДЕКСОВ

(коэффициентов), дифференцированной по элементам технологической

структуры капитальных вложений и по уровням укрупнения строительной

продукции. Индексы могут получаться в результате анализа данных о

стоимости имеющихся в распоряжении подрядчиков и заказчиков

статистических наблюдений или устанавливаться органами,

осуществляющими государственное регулирование цен в соответствующих

регионах Российской Федерации. Эти индексы рекомендуется применять

как в целом на стоимость подрядных работ, так и на стоимость

потребляемых ресурсов или статей затрат (стоимость материалов,

трудовых затрат, эксплуатации строительных машин, накладные расходы,

сметная прибыль и др.).

 При составлении инвесторских смет (расчетов), в особенности в

предпроектных проработках и на ранних стадиях проектирования,

рекомендуется использовать различные укрупненные показатели

стоимости строительства, укрупненные сметные нормативы, включая и

прейскуранты (в базисном уровне цен), банки данных о базисной

стоимости ранее построенных или запроектированных аналогичных

объектов. Приведение к текущему уровню может производиться при этом

путем применения индексов, определенных расчетами на базе набора

ресурсов в ресурсно-технологической модели (РТМ) и данных об

индексах цен на отдельные ресурсы.

 Стоимость строительства в текущем уровне цен в документации

заказчика носит предварительный характер и используется при принятии

решения о целесообразности данного строительства.

 Окончательная цена стройки определяется соглашением между

заказчикам и подрядчиком.

 В случае формирования свободных (договорных) цен на

строительную продукцию на основании результатов подрядных торгов по

усмотрению заказчика (организатора торгов) предварительная стоимость

строительства, установленная заказчиком, участникам торгов не

сообщается.

 Стоимость оборудования, инструментов и инвентаря определяется,

исходя из свободных (рыночных) оптовых цен, формируемых в порядке,

устанавливаемом Роскомцен для продукции

производственно-технического назначения. При этом в составе

стоимости оборудования, включаемой в сметную документацию на

строительство, учитываются затраты по его приобретению,

транспортные, заготовительно-складские и другие расходы. Стоимость

импортного оборудования определяется, исходя из его фактурной

стоимости, указанной в счет поставщика ( с учетом всех расходов по

закупке и доставке до границы), и переводится на рубли по

коммерческому курсу Центрального банка России с добавлением

таможенных пошлин и налога на импорт.

 2.7. Расчеты (сметы, калькуляции издержек производства)

подрядчика в тех случаях, когда возникает необходимость обоснования

для заказчика свободной (договорной) цены на строительную продукцию,

составляются в текущем (прогнозном) уровне с использованием

согласованных данных об объемах работ и потребности в ресурсах,

содержащихся в документе инвестора. При этом учитываются

экономические связи и цены, сложившиеся для данной подрядной

организации.

 3. Порядок формирования свободных (договорных) цен

 на строительную продукцию

 3.1. На основе текущего (прогнозного) уровня стоимости,

определенного в составе сметной документации, заказчики (инвесторы)

и подрядчики формируют свободные (договорные) цены на строительную

продукцию. Эти цены могут быть ОТКРЫТЫМИ, т.е. уточняемыми в

соответствии с условиями договора (контракта) в ходе строительства,

или ТВЕРДЫМИ (ОКОНЧАТЕЛЬНЫМИ), реальное применение которых будет

возможным в перспективе, по мере стабилизации рынка.

 3.2. Подготовка материалов обоснования свободной (договорной)

цены на строительство является обязанностью стороны, которой

поручается это сделать в соответствии с достигнутой договоренностью.

Как правило, это подрядчик.

 При проведении подрядных торгов свободная (договорная) цена

стройки (части ее) устанавливается после оценки и сопоставления

предложения, предъявленных подрядчиками, а в случаях, когда торги не

проводятся, - на основании согласования ее между заказчиком и

генподрядчиком.

 В результате совместного решения оформляется ПРОТОКОЛ

СОГЛАСОВАНИЯ (ВЕДОМОСТЬ) СВОБОДНОЙ (ДОГОВОРНОЙ) ЦЕНЫ на

строительство, который (ая) является неотъемлемой частью договора

подряда.

 3.3. Свободные (договорные) цены на строительную продукцию

рекомендуется формировать по стройкам в целом с распределением по

объектам и комплексам субподрядных работ, а при необходимости и по

пусковым комплексам.

 3.4. После установления свободной (договорной) цены на

строительство и получения сведений о стоимости приобретаемого

оборудования сводка затрат, сводный сметный расчет стоимости

строительства (сводный расчет стоимости строительства к ТЭО) и

другие сметные документы подлежат уточнению заказчиком и служат в

качестве документации, определяющей общий размер средств,

необходимых для осуществления соответствующей стройки. При этом

может уточняться и базисная стоимость строительства, которая должна

быть единой для заказчика и подрядчика.

 4. Организация региональных центров по ценообразованию

 в строительстве

 4.1. Успешное функционирование в новых условиях системы

определения стоимости строительства обеспечивается созданием

ВСЕРОССИЙСКОЙ СИСТЕМЫ ИНФОРМАЦИОННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ УЧАСТНИКОВ

ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЦЕССА и только при соответствующей организации

региональных служб по ценообразованию. Госстрой России рекомендует

создавать в республиках, входящих в состав Российской Федерации,

краях, областях, Москве и Санкт-Петербурге РЕГИОНАЛЬНЫЕ ЦЕНТРЫ ПО

ЦЕНООБРАЗОВАНИЮ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ (РЦЦС), основными задачами которых

являются:

 систематическая регистрация реального уровня текущих цен на

производственные ресурсы;

 расчеты текущих и прогнозных индексов цен на строительную

продукцию и ресурсы, потребляемые в строительстве;

 сбор дифференцированной информации о стоимости введенных в

эксплуатацию и запроектированных объектов;

 разработка региональных сметных нормативов и укрупненных

стоимостных показателей;

 обработка указанной информации с изданием соответствующих

бюллетеней и других материалов, предназначенных для использования

участниками инвестиционного процесса.

 4.2. Вся работа РЦЦС должна активно, с инициативой

разворачиваться на местах под руководством органов исполнительной

власти и при методической поддержке Госстроя России, который в

соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляет

совместно с другими федеральными органами управления народным

хозяйством работу по реализации единой технической и ценовой

политики в капитальном строительстве.