

УПРАВЛЕНИЕ СТОИМОСТЬЮ ПРОЕКТА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

Изменения в законодательстве, вступившие в силу с 1 января 2008 г., нарушают принципы прокьюрента, состязательности и оптимизации — трех главных условий подрядных торгов в строительстве. Управление проектом и стоимостью по уже разработанной документации становится неэффективным. Предлагается альтернативная схема формирования ценовых предложений с использованием системы укрупненных показателей и взаимоотношений участников на основе последовательности и процедур организации и проведения подрядных торгов.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: ценообразование в строительстве, формы цены контракта, система укрупненных показателей стоимости, размещение заказов при проведении подрядных торгов

ВВЕДЕНИЕ

Требования Закона №94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» и изменения к нему, вступившие в силу с 1 января 2008 г., повлекли за собой проведение ряда исследований и появление публикаций, в которых сделана попытка создать некую методику их практического применения при распределении заказов в инвестиционно-строительной сфере. Так появились научные работы и статьи о формировании начальной цены контракта, использовании прогнозных индексов цен, расчете «твердой цены» на весь период строительства, обоснованности проведения аукционов в строительстве и др.

Следует также отметить, что отрицательное отношение многих специалистов и ученых к аспектам указанного закона связано с непрофессиональным подходом к нему авторов. Управление проектом и управление его стоимостью разработчики предлагают начинать с фазы реализации, т.е. непосредственно с начала строительства,



Дорожкин Владимир Романович — д. э. н., профессор; член-корреспондент МАЭИС, член Международной ассоциации стоимостных инженеров (AcostE), член Правления СОВНЕТ, член Правления РАТСИ, Почетный строитель России, начальник регионального центра ценообразования и экономики в строительстве Воронежской области. Автор более 160 научных и научно-методических работ (г. Воронеж)

что является неэффективным. При этом главный экономический показатель — цена контракта — должен определяться на аукционе на основе процента снижения начальной цены контракта, назначенной заказчиком с учетом разработанной проектировщиками сметной стоимости. Уменьшать расход ресурсов, необходимых для реализации проекта, нельзя, следовательно, необходимо приобретать более дешевые и низкокачественные ресурсы, сокращать все лимитированные и прочие расходы и затраты, уменьшать сметную прибыль. Кроме того, любое проектное решение, выполненное даже за год до начала строительства, устанавливает жесткие и нерациональные ограничения для фирмы, ведущей строительно-монтажные работы (СМР). Также невозможно применить новые творческие решения, технологии СМР, оборудование, конструкции, машины, что отрицательно сказывается на производительности труда. За период строительства, который длится два-три года, вводятся в эксплуатацию морально устаревшие производственные и непроизводственные фонды. Создается впечатление, что законодатели не учитывали многолетний опыт стран с развитой экономикой, а толкователи и реализаторы новых нормотворческих положений отказались от наиболее обоснованного метода проведения стоимостных расчетов на основе укрупненных показателей.

1. ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Специфика ценообразования в строительстве требует учитывать инфляционные процессы (динамику цен) за весь период реализации контракта (один, два, три года и более), а также частую корректировку физических объемов работ, технологию их производства, состав технологического оборудования и другие факторы. Необходимо также принимать в расчет информационную базу, созданную для определения сметной стоимости строительства в виде сборников базисных территориальных единичных расценок

(ТЕР), и постоянно поддерживаемую систему текущих индексов цен.

Каждый инвестиционно-строительный проект имеет свои индивидуальные характеристики, показатели и особенности, что определяет специфику ценообразования отрасли. К ним относятся:

- особенности ценообразования на федеральном, отраслевом и региональном уровнях, в том или ином виде строительства и в специализированных фирмах;
- значительная продолжительность инвестиционно-строительного цикла;
- территориальная закреплённость строительной продукции и эксплуатация ее в тех местах, где она создана;
- высокий уровень трудоемкости и материалоемкости; использование при возведении каждого объекта большой номенклатуры материалов, изделий, конструкций, оборудования, машин и механизмов;
- формирование стоимости на разных фазах проекта, для конкретного участника проекта с учетом реальной ситуации на строительном рынке;
- вовлечение в инвестиционный цикл большого количества участников;
- социальная и производственная значимость готовой строительной продукции;
- учет погодных-климатических и природных факторов при определении стоимости строительно-монтажных и других работ и ряда иных особенностей.

Возникает вопрос: «Эти особенности, специфика, а также сложные процедуры формирования стоимости работ и услуг на основе новой сметно-нормативной базы могут быть учтены на аукционах посредством применения процента снижения цены, как это подразумевают изменения к Закону №94-ФЗ, вступившие в силу 1 января 2008 г.?» В одной из своих работ автор доказывает, что это узаконенный непрофессионализм [1]! Создавать и обосновывать стоимостные расчеты в соответствии с подобного рода нормотворчеством — занятие бессмысленное.

В работе «Обоснование цены на строительную продукцию при организации и проведении подрядных торгов» [1] мы привели существующую (традиционную) схему размещения заказов, которая в стоимостном плане учитывает в первую очередь разработанную проектно-сметную документацию. Ориентация на стадию рабочей документации (РД) стала приоритетной на аукционах, проводимых по инвестиционно-строительным проектам, что не является правильным действием, не подтверждается опытом и методологией стран с рыночной экономикой.

2. ОПЫТ ФОРМИРОВАНИЯ ЦЕНЫ ПРОЕКТА

В мировой практике все многообразие действующих методов определения стоимости инвестиционно-строительного проекта представлено в виде двух групп:

1) *методов расчета цены по укрупненным показателям* на начальных этапах инвестиционного процесса;

2) *методов поэлементного расчета цены*, применяемых, как правило, на завершающих этапах проектирования.

Цены на проект и на отдельные строительные работы в предложениях подрядчиков могут иметь следующие формы:

■ *твердая цена*, фиксируемая при заключении договора и не подлежащая изменению в дальнейшем (lump sum — в США и Великобритании, «под ключ» — в ФРГ и Франции);

■ *скользящая цена*, установленная в договоре и подлежащая пересмотру в зависимости от изменения цен на ресурсы, используемые для производства работ по проекту;

■ *твердо зафиксированная цена* с условием ее пересмотра в случае, если цена за единицу измерения объема работ в процессе исполнения договора изменится и превысит согласованный предел;

■ *цена, фиксируемая не при заключении договора, а в процессе его реализации*, в договоре

указывается лишь принцип определения цены («контролируемые расходы» — во Франции, «стоимость плюс» — в США и Канаде, «почасовая оплата» работ — в ФРГ);

■ *фактические затраты плюс гарантированная прибыль*, когда все затраты по ресурсам проекта, понесенные в определенный период, согласовываются с заказчиком, рассчитывающим для подрядчика в процентах от этих затрат гарантированную прибыль;

■ *смешанная форма цены*, когда одна часть цены фиксируется при заключении договора, а другая ее часть является подвижной, изменяемой.

Расчет и корректировка стоимости проекта производятся на всех стадиях инвестиционно-строительного цикла:

- 1) проектирования;
- 2) торгов;
- 3) строительного производства;
- 4) ввода.

Фактическая стоимость проекта выявляется на заключительных стадиях строительного цикла и учитывается в исполнительных сметах. Она отражает динамику цен, а также дополнительные затраты, связанные с качественным улучшением проекта по инициативе заказчика, уточнением объемов работ и непредвиденными изменениями условий осуществления строительства.

При наличии полной информации о затратах на реализацию проекта и на строительномонтажные работы и при необходимости установления стоимости с большей точностью используется *метод расчета по экономическим элементам затрат*. В этом случае составляется полная смета. Однако этот метод не всегда может быть использован, особенно при проектировании новых технологий и предприятий будущего, когда отсутствуют необходимые нормы, данные по аналогам.

Анализ осуществления проектно-сметной деятельности в развитых странах свидетельствует об использовании методов, позволяющих с достаточной степенью точности определить стоимость инвестиционно-строительных проектов:

- до $\pm 10-15\%$ — на стадии технико-экономического обоснования (ТЭО);
- до $\pm 5-10\%$ — на стадии «Проект»;
- до 5% — на стадии «Рабочие чертежи» (РЧ).

Механизм достоверного определения стоимости строительства включает в себя следующие элементы:

- накопление технико-экономической информации на основе имеющегося опыта строительства (создание так называемого банка данных по объектам-аналогам);
- многовариантное проектирование и экономическое обоснование вариантов с использованием экономико-математического моделирования и программных комплексов;
- использование системы индексов, учитывающей конъюнктурные колебания цен на строительные материалы, эксплуатацию машин и оплату труда;
- гибкие методы контроля соответствия сметной стоимости в процессе строительства (осуществляемые представителем заказчика), требования договорных условий в отношении качества, сроков и стоимости, предусматривающие соответствующую систему гарантий и санкций;
- нормирование и обеспечение достаточного уровня затрат на непредвиденные расходы и учет степени технического и экономического риска в процессе строительства;
- наличие специального персонала в строительных фирмах (стоимостных инженеров, экономистов и т.п.) для поэтапного отслеживания и учета отклонений фактических издержек в процессе строительства от плановой стоимости строительства и проекта в целом.

Применение подобных механизмов и способов системы ценообразования в строительстве позволяет максимально ослабить негативные колебания рыночной конъюнктуры, сблизить показатели расчетов стоимости инвестиционно-строительного проекта, выполняемые заказчиком и подрядными фирмами, а также свести к минимуму отклонения фактической стоимости от сметной.

3. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ СТОИМОСТИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Метод формирования договорной стоимости объекта на основе уже разработанного проекта на стадии РД, который использовался прежде, не обеспечивает применение современного подхода, при котором проект должен разрабатываться исходя из согласованной договорной цены (определенной в результате проведения подрядных торгов), используемой для стимулирования активности участников инвестиционного процесса, поиска ими новых технологических, конструктивных, архитектурно-планировочных и оптимально-стоимостных решений.

Определение стоимости строительной продукции (СП) с помощью старых сметно-нормативных баз и новых государственных элементных сметных нормативов (ГЭСН-2001), созданных на основе принципов усреднения и придания расценке значения цены на СП, «безгрешность» этих теоретических установок привели, в неявной форме, к отрицанию действия закона стоимости, исключению влияния ряда ценообразующих факторов. Сохранился лишь учет некоторых из этих факторов в издержках производства и потребительной стоимости, определяемой влиянием затрат. При таком способе ценообразования смешиваются понятия общественно-необходимых затрат труда (ОНЗТ) и издержек производства, т.к. стоимость строительной продукции несопоставима с расходами фирмы, и рост последних связан с действующим «затратным механизмом».

Понятие о смете, составленной ресурсным методом на основе ГЭСН по рабочим чертежам, как об объективном критерии цены на СП, отражающем уровень ОНЗТ, вступает в явное противоречие с рыночными принципами формирования стоимости СП, что подтверждается практикой, когда возникают незначительные расхождения между сметной и фактической стоимостью СП. Производственники, учитывая все затраты, стремятся

к тому, чтобы реальная стоимость не выходила за рамки сметной стоимости, которую они часто в связи с этим завышают.

Потребительной стоимостью обладает лишь готовый строительный товар (работы, услуги), следовательно, уровень ОНЗТ должен формироваться не на основе усредненных ГЭСН по сметным расчетам, а с учетом рыночной стоимости однотипных видов (типов, семейств) готовой строительной продукции. Элементы, составляющие стоимость последней (сметные расчеты по ГЭСН, стоимостные расчеты по укрупненным показателям базисной стоимости по видам работ (УПБС ВР) и другим нормам), существуют в общих рамках ОНЗТ, имеют подчиненное значение и служат определению издержек фирмы по большей номенклатуре ресурсов, используемых в строительстве.

Мы выделили два уровня усреднения производственных затрат:

- 1) уровень элементных нормативов;
- 2) уровень готовой строительной продукции, которому соответствует рыночная стоимость.

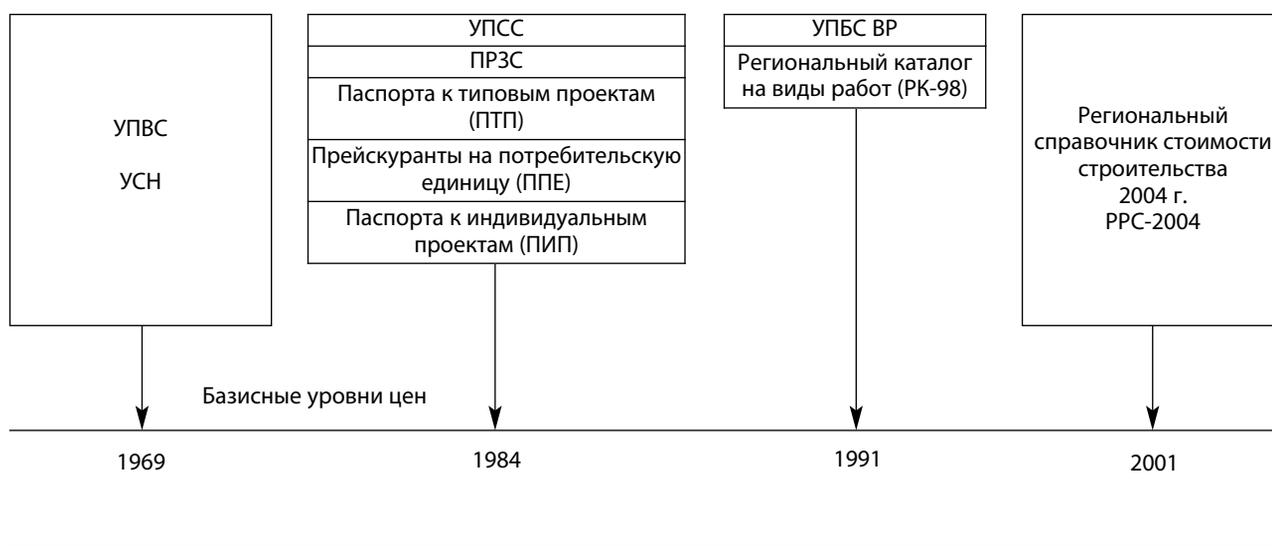
Реальная стоимость проекта может быть определена только на региональном рыночном уровне с помощью системы укрупненных показателей стоимости строительной продукции. Система укрупненных показателей в целом реализует теоретический тезис об адекватности цены на строительную продукцию общественно-необходимым затратам труда при расчете их как средних производственных затрат инвестиционно-строительных проектов, осуществляемых в регионе.

4. СИСТЕМНОЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ НА РАННИХ ЭТАПАХ ПРОЕКТА

В нашей стране имеется достаточный опыт использования укрупнения разного рода стоимостных показателей (рис. 1), которые не были представлены в составе единой системы укрупненных показателей. К ним относятся:

- укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС);

Рис. 1. Укрупненные показатели в составе отечественных сметно-нормативных баз



- укрупненные сметные нормы (УСН) на здания, сооружения, конструкции и виды работ;
- прейскуранты на строительство зданий и сооружений (ПРЗС);
- укрупненные расценки и удельные показатели стоимости готовой строительной продукции;
- укрупненные показатели базисной стоимости на виды работ (УПБС ВР) (письмо Госстроя РФ от 5 ноября 1993 г. №12-275);
- региональный справочник стоимости строительства, издаваемый с 2004 г. ОАО «Мосстройцена», а также ряд других разрозненных укрупненных показателей.

В таблице для разных этапов инвестиционно-строительного проекта в системном виде приведены:

- состав и содержание необходимой информации;
- методология стоимостных расчетов и применение для этого системы индексов цен;
- нормативная база, на основе которой должны производиться расчеты для конкретных целей;
- точность (достоверность) этих стоимостных расчетов.

Нормативная база для выполнения расчетов на различных этапах проектирования и строительства должна образовывать единую систему. В связи с различиями по степени детализации проектных решений для каждого этапа проектирования и строительства требуется применение соответствующей нормативной базы, основанной на декомпозиции стоимости проекта.

В составе нормативной базы (см. таблицу) первичными являются ГЭСН-2001 (государственные элементные сметные нормы), ТЕР-2001 (территориальные единые расценки) и ПВР (показатели на виды работ), применяемые при составлении смет на стадии разработки рабочей документации.

В связи со значительно меньшей детализацией проектных решений на начальных этапах проектирования по сравнению с рабочими чертежами

на стадии разработки проектов, нормативной базой предусмотрено применение УПБС ВР в соответствии с документом МДС 81-18.2000 «Методические рекомендации по формированию укрупненных показателей базовой стоимости на виды работ и порядку их применения для составления инвесторских смет и предложений подрядчика (УПБС ВР)».

Региональными центрами по ценообразованию в строительстве на основании данных регистрации цен на потребляемые ресурсы ежеквартально (ежемесячно) разрабатывается региональный каталог с учетом текущего уровня цен по видам работ с расчетом индексов изменения их стоимости относительно базисного уровня. Региональный каталог с едиными для всех регионов поправками, приведенными в сборнике УПБС ВР, и ресурсно-технологические модели являются основными нормативными документами для составления инвесторских смет, обоснования инвестиций и других предпроектных расчетов.

При производстве расчетов стоимости предмета торгов (работ, услуг, этапов, проекта в целом) с использованием укрупненных показателей существенным стало употребление тех или иных индексов пересчета цен относительно текущего или прогнозного уровня цен. Рекомендуемые индексы-дефляторы, присутствующие в прогнозах социально-экономического развития страны, которые применяют для определения цены объектов бюджетного строительства, практически в два раза ниже по сравнению с фактической инфляцией в строительстве, наблюдаемой в последние годы. Мы предлагаем дифференцированный подход к использованию системы индексов цен (см. таблицу).

В работе «Ценообразование и управление стоимостью в строительстве» [2] мы обосновали точность сметных расчетов и смет для разных уровней декомпозиции инвестиционно-строительного проекта, степень которой приведена в последней строке таблицы.

Таблица. Системное представление состава, содержания и точности необходимой документации для производства стоимостных расчетов

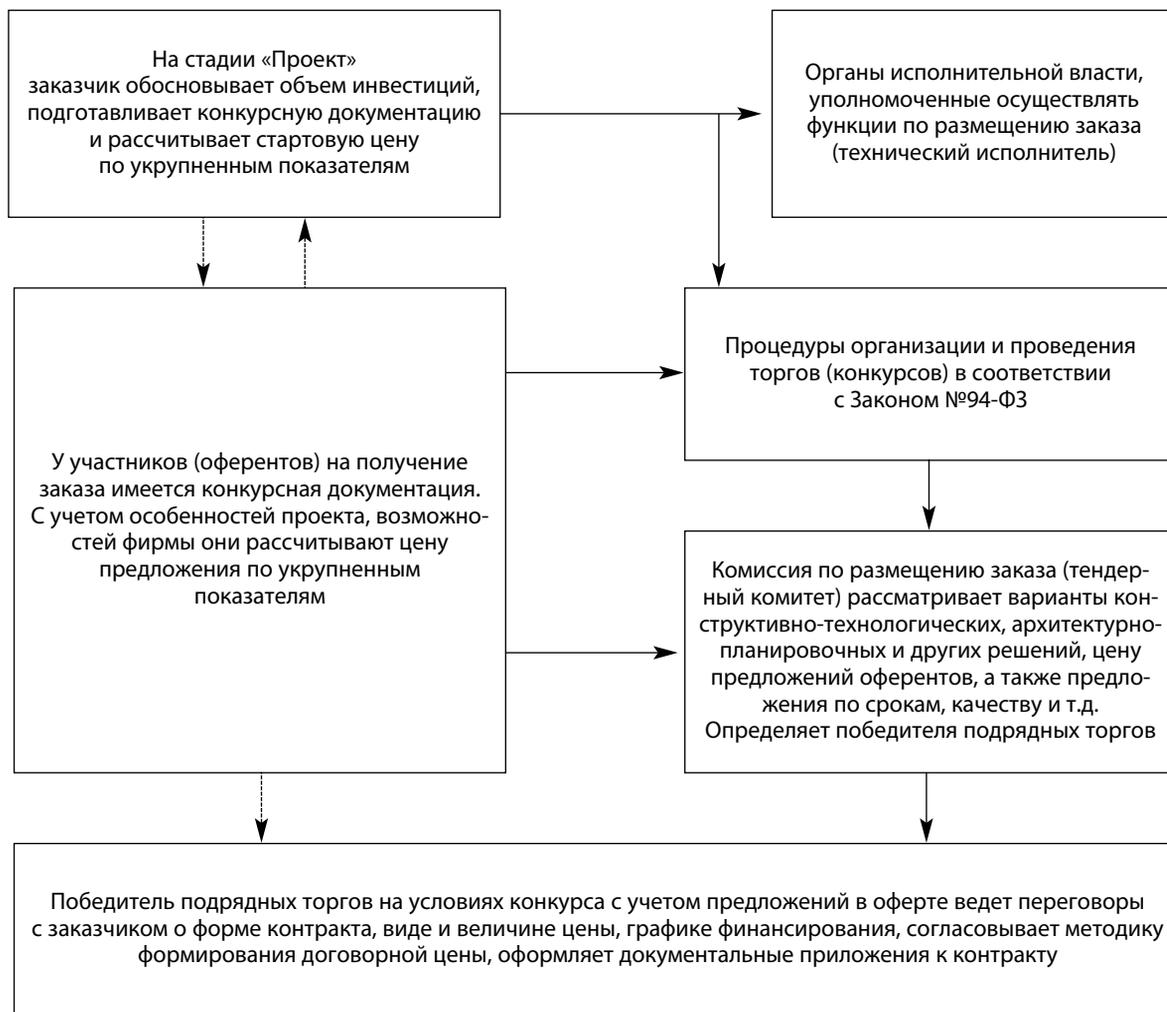
Состав и содержание видов документации по формированию стоимости проекта				
Этапы проекта и разработок сметных документов	Концептуальная смета проекта, обоснование инвестиций	Предпроектные стоимостные расчеты, ТЭО, инвесторская смета	Сметные расчеты подрядных организаций	Сметные расчеты на стадии рабочей документации и при взаиморасчетах
Состав и содержание обоснования стоимости проекта по этапам	Постановка цели проекта, объемы и технология работ, состав оборудования, требований к площадке строительства	Корректировка целей и объема проекта, разработка тендерной документации, ТЭО и плана строительства	Расчет договорной цены на основе тендерной документации, региональных и фирменных цен	Определение стоимости видов работ, конструктивов, этапов и проекта в целом
Исходные данные для определения стоимости проекта	Мощность строительства, общая площадь и объем зданий, площадь территории, район и условия строительства	Объемно-планировочные решения и генплан, спецификации, ведомости объемов работ, стоимость оборудования	Конструктивные и архитектурные решения, ведомости объемов работ, спецификации	Рабочие чертежи, спецификации
Методология стоимостных расчетов	Использование данных о сложившихся ценах на единицу мощности, объемах и площади объектов	Использование укрупненных показателей на отдельные виды работ (УПБС ВР), конструктивы	Использование сметных нормативов на основе методологии разработки регионального каталога цен	Использование базисно-индексного и ресурсного методов составления смет
Нормативная база	База данных по объектам-аналогам, индексы цен по ресурсно-технологическим моделям (РТМ), УСН, УПСС	Индексы цен по РТМ, УПБС на виды работ, средние региональные индексы цен на потребляемые ресурсы	ФСН, цены на ресурсы подрядных организаций, территориальные сметные цены	ГЭСН-2001, ТЕР-2001, ПВР
Использование для расчетов индексов цен	Средние федеральные и региональные индексы, индексы-дефляторы, индексы объектов-аналогов	Использование индексов цен РТМ, регионального каталога цен, индексов на укрупненные виды работ	Индексы цен на ресурсы, статьи затрат	Сопоставление фактических индексов цен фирм с данными РЦЦС
Точность расчетов	15–20%	8–13%	4–7%	2–5%

5. УПРАВЛЕНИЕ СТОИМОСТЬЮ ПРОЕКТА НА ЭТАПЕ ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ПОДРЯДНЫХ ТОРГОВ

На рис. 2 приведена схема размещения заказов при проведении подрядных торгов (не аукционов), действия, которые выполняют участники для формирования стартовой цены, цены предложений в оферте, определения победителя торгов и подготовки контракта.

Крупные генподрядные фирмы, как правило, выигрывают заказ с последующим его исполнением и сдачей «под ключ», выполняя все виды работ и этапов самостоятельно или в партнерстве с постоянными субподрядными организациями. Генподрядчик при необходимости проводит торги для определения компаний, которые будут осуществлять проектирование, специализированных фирм (субподрядчиков) для исполнения конкретных работ, предприятий —

Рис. 2. Схема размещения заказов при проведении подрядных торгов с расчетом стартовой цены и цены предложений по укрупненным показателям



поставщиков материалов, изделий, конструкций, оборудования и др. Он также привлекает для управления проектом профессиональную фирму или создает собственное подразделение по управлению проектами.

Ни один профессиональный проект-менеджер не захочет управлять установленными кем-то проектными решениями, подразумевающими деятельность в рамках назначенных временных интервалов, с учетом predetermined

критериев качества, видов и величины цен на основе прогнозов, составленных ранее, а также ряда других, написанных в условиях контракта требований, диктуемых заказчиком при традиционной схеме размещения заказа [1].

Проект-менеджер должен видеть весь инвестиционно-строительный цикл, осуществлять управление деятельностью всех участников проекта, всеми функциональными областями и процессами реализации проекта. Возможен вариант привлечения специалистов профессиональной фирмы или менеджера по управлению проектом непосредственно заказчиком, однако в этом случае проект-менеджер также ведет управление на протяжении всего жизненного цикла проекта.

Рассмотрим оптимальное управление стоимостью на этапе организации и проведения подрядных торгов в строительстве.

Заказчика и генподрядчика вполне устраивает средний региональный уровень цен на любой вид строительной продукции. Нет смысла, следуя схеме, представленной в работе «Обоснование цены на строительную продукцию при организации и проведении подрядных торгов» [1], заранее разрабатывать всю сметную документацию в базисном уровне цен на стадии РД и манипулировать

индексами, точность которых вызывает сомнения, на дату проведения торгов, заключения контракта и при переходе к периоду прогнозируемых сроков строительства.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Выше мы назвали формы и виды цен, которые применяют компании в развитых странах, а также привели существующие в отечественной нормативной базе укрупненные показатели, которые вместе с системой индексов цен обеспечивают достоверность стоимостных расчетов на этапе проведения подрядных торгов в строительстве.

Следует отметить, что в рамках систем управления стоимостью и ценообразования должна быть создана методика формирования цен на этапе проведения подрядных торгов для их участников с широким представлением для стоимостных расчетов системы укрупненных показателей и применением их в определенных доверительных интервалах по точности расчетов. Саму систему укрупненных показателей, методику их применения, и не только на этапе проведения подрядных торгов, а на всех стадиях реализации проекта, также необходимо разработать.

ЛИТЕРАТУРА

1. Дорожкин В.Р. Обоснование цены на строительную продукцию при организации и проведении подрядных торгов // Строительство и цены. — 2008. — №4(169).
2. Дорожкин В.Р. Управление стоимостью — приоритетная сфера деятельности в системе управления проектами // Управление проектами и программами. — 2005. — №1.
3. Дорожкин В.Р. Ценообразование и управление стоимостью в строительстве. — Воронеж: Изд-во им. Е.А. Болховитинова, 2003.