

Таким образом, ЧУП «Стройкрона» имеет прогнозные резервы увеличения прибыли на почти на 133 млн руб., или на 0,08% к обороту, которые могут быть использованы в 2012 году для повышения эффективности ведения хозяйственной деятельности организации.

УДК 658.715

Формирование системы укрупненных нормативов стоимости по видам работ в строительстве

Сосновская У.В.

(научный руководитель – Голубова О.С.)

Белорусский национальный технический университет

Минск, Беларусь

На сегодняшний день в Республике Беларусь остро стоит проблема максимально точного определения стоимости строительства на стадии обоснования инвестиций в основной капитал для формирования цены заказчика, определения размера кредита, оценки эффективности вложения средств в различные объекты строительства. В соответствии с пунктом 1.1. Указа Президента Республики Беларусь № 361 от 11.08.2011 г. [1] с 1 января 2012 года сметная документация на строительство объектов независимо от источников финансирования должна разрабатываться на основании:

1. Нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении, утверждаемых в порядке, определяемом Советом Министров Республики Беларусь.

2. Укрупненных нормативов стоимости строительства единицы площади (объема, мощности) объекта.

3. Стоимости объектов-аналогов.

Укрупненные нормативы стоимости строительства единицы площади (объема, мощности) могут формироваться на основе проектно-технологических модулей (ПТМ) – где содержится вся информация по отдельным видам работ. ПТМ объединяет информацию об объемах (в физических единицах измерения) и стоимости, потребности в материальных, трудовых и других видов ресурсов, необходимых для выполнения отдельных видов работ. Для формирования ПТМ все работы разбиваются по системе, приведенной в приложе-

нии № 10 к «Инструкции о порядке определения сметной стоимости строительства и составления сметной документации на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении», утвержденной постановлением Минстройархитектуры от 18.11.2011 г. № 51 (рисунок 1) [2].

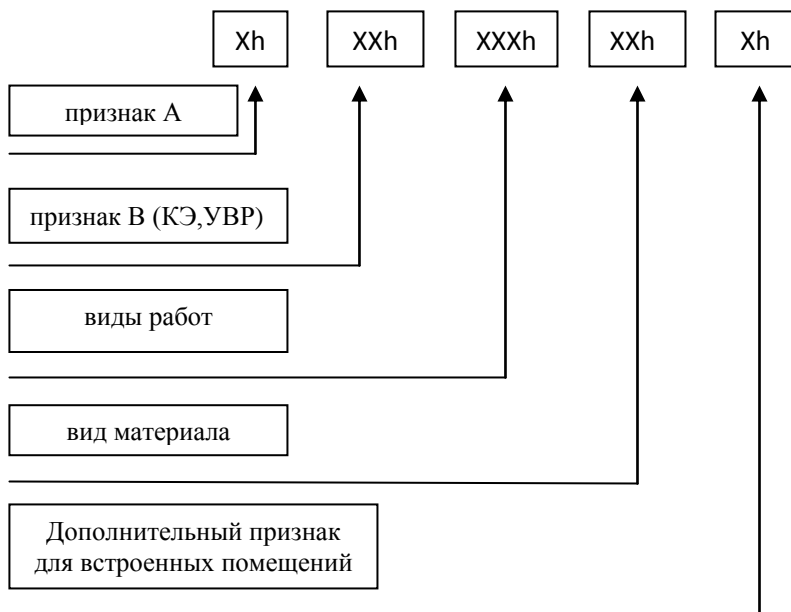


Рисунок 1 – Структура кода ПТМ:
КЭ – конструктивный элемент; УВР – укрупненные виды работ

Признак «А» разбивает весь комплекс строительно-монтажных работ на работы подземной части, надземной части, внутренние спецработы, внутриплощадочные сети и коммуникации, внеплощадочные сети и коммуникации, благоустройство и озеленение, подъездные пути и дороги, прочее. Разбиение по признаку «Б» означает разделение по конструктивным элементам здания, а также укрупненным видам работ (подготовительные работы, фундаменты, стены, отделочные работы и т.п.). Соответственно укрупненные виды работ, а также конструктивные элементы делятся на более мелкие виды работ: например отделочные работы разбиваются на штукатурные, облицовочные, малярные работы) и т.д.

Сборник «Укрупненные нормативы стоимости строительства на расчетную единицу определенного типа объекта» в Республике Беларусь формируются на основе признака «А» и «В», т.е. на основе конструктивных элементов и укрупненных видов работ. В данных сборниках дана стоимость на единицу общей площади (объема, мощности) фундаментов, стен, оконных проемов, отделочных работ и т.д., однако не показана отдельно информация сколько будет стоить на единицу общей площади (объема, мощности) возведение отдельно внутренних стен и отдельно наружных стен, тоже касается и других конструктивных элементов и укрупненных видов работ. Такая методика определения стоимости объекта является грубой и приблизительной, что приводит к тому, что цена строительства объекта определенная на стадии инвестирования оказывается значительно занижена или завышена по сравнению со стоимостью объекта на этапе завершения строительства. В связи с тем, что на сегодняшний день большинство объектов строящихся в Белоруссии уникальны, необходимо комбинировать цену строительства объекта используя не один объект аналог и укрупненные нормативы стоимости строительства определенного типа здания. Необходимо комбинировать информацию на основе нескольких объектах. Для этого необходимо, чтобы была доступна информация о стоимости единицы определенного вида работ, а также был утвержден определенный перечень видов работ необходимый для возведения здания. Данная информация позволит посчитать стоимость объекта на стадии инвестирования максимально точно.

Изучение международного опыта ценообразования в строительстве позволяет сделать вывод о том, что на инвестиционной стадии в США, Канаде, Германии и многих других европейских странах широко используется сравнительный метод определения стоимости объекта [3].

Рассмотрим систему ценообразования в строительстве на стадии инвестирования на примере Германии.

В Германии стоимость строительства любого нового объекта регламентируется двумя важнейшими документами – DIN 276 «Стоимость строительства» и DIN 277 «Поверхности и объемы помещения».

В соответствии с DIN 276 стоимость строительства осуществляется по единой иерархической схеме, разработанной в трех уровнях:

Первый уровень:

100 – стоимость земельного участка;

200 – стоимость освоения земельного участка;

300 – стоимость строительных конструкций здания;

400 – стоимость инженерных технических систем;

500 – стоимость благоустройства прилегающей к зданию территории;

600 – стоимость оформления помещений, художественные работы;

700 – дополнительные расходы по строительству;

Каждая ценовая группа первого уровня делится на подгруппы второго уровня. Например, ценовая группа 300 – стоимость строительных конструкций здания подразделяется на следующие подгруппы второго уровня:

310 – стоимость котлована;

320 – стоимость фундамента;

330 – стоимость наружных стен;

340 – стоимость внутренних стен и перегородок;

350 – стоимость перекрытия;

360 – стоимость кровли;

370 – стоимость конструктивно встроенно-пристроенных помещений;

390 – стоимость прочих мероприятий по строительной конструкции здания.

В свою очередь ценовые подгруппы второго уровня делятся на подгруппы третьего уровня. Например, ценовая подгруппа второго уровня 330 – наружные стены делится на следующие подгруппы третьего уровня:

331 – стоимость несущих наружных стен;

332 – стоимость самонесущих наружных стен;

333 – стоимость колонн и опор;

334 – стоимость наружных окон и дверей;

335 – стоимость отделки наружных стен снаружи (фасад);

336 – стоимость отделки наружных стен внутри помещения;

337 – прочее.

Директивный документ DIN 277 «Поверхности и объемы помещения» описывает четкую и однозначную систему определения показателей, технико-экономических параметров здания. К ним относятся: брутто-площадь здания, нетто-площадь здания, конструктив-

ная площадь. В таблицах DIN 277 приводится четкая система физических измерителей объемов работ по каждой ценовой подгруппе 3 уровня единой иерархической схемы (m^2 , m^3 и конкретный показатель, который характеризует данную ценовую подгруппу). Полезная площадь здания делится на площадь помещений в зависимости от их функционального назначения – жилые помещения, офисные помещения, складские помещения, помещения для обучения и прочие.

Таким образом, в Германии используется сравнительный подход при формировании стоимости строительной продукции, т.е. анализ первичного рынка – рынка подрядных работ. Такой анализ осуществляется на разных уровнях – как по объектам в целом, так и по составляющим элементам (структура DIN 276), и по видам работ, выполняемых при возведении этих объектов.

Перспективность применения сравнительного метода ценообразования в Республике Беларусь на стадии инвестирования в строительстве очевидна – относительно невысокая трудоемкость калькулирования цены нового объекта и более точного определения стоимости объекта. Основная проблема внедрения такого подхода – требуется организация мониторинга ценовой информации о построенных объектах, а также формирования банка данных такой информации.

В связи с тем, что в Республике Беларусь вся информация об объекте строительства группируется по ПТМ на отдельные виды работ, необходимо перечень видов работ пересмотреть, разукрупнить и сформировать таким образом, чтобы он соответствовал процессу возведения зданий, сооружений с подробным описанием специфических требований к каждой выполняемой работе.

Для реализации этого подхода необходимо разработать единую методологическую систему технико-экономических параметров объектов строительства – площади, объемы здания и т.п. Затем составить анкеты и методологические документы для сбора и анализа информации по стоимости отдельных видов работ. После анализа всю информацию систематизировать и сгруппировать, в удобную для дальнейшего расчета форму. Влияние фактора времени на цены будет отслеживаться через мониторинг рынка строительных работ и услуг.

Такой подход решает вопрос определения стоимости индивидуальных объектов, для которых нет прямых аналогов и «сконструировать» стоимость нового строящегося объекта исходя из определенного набора видов работ и стоимости определенного вида работ,

отдельных конструктивных элементов на единицу объема, взятых по разным аналогичным объектам.

ЛИТЕРАТУРА:

1. О совершенствовании порядка определения стоимости строительства объектов и внесения изменений в некоторые Указы Президента Республики Беларусь: Указ Президента Республики Беларусь, 11 авг. 2011 г., № 361 // Нац. Реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2011. – № 1/12766.

2. Инструкция о порядке определения сметной стоимости строительства и составления сметной документации на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении: Постановление Минстройархитектуры, 18 ноября 2011 г., № 51 // Консультант 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр».

3. Ковальский, М.И. Управление строительством. Опыт США, Японии, Великобритании, ФРГ – М.: Стройиздат, 1998. – 416.

УДК338.5:69

Особенности применения индивидуальных норм расхода ресурсов

Самаль Н.К.

(научный руководитель – Корбан Л.К.)

Белорусский национальный технический университет
Минск, Беларусь

В современных условиях возрастает роль научной организации труда и, в частности, нормирования труда как основной ее составляющей. Именно нормирование труда является самым эффективным средством последовательного улучшения организации производства и труда, снижения фактической трудоемкости строительства, усиления материальной заинтересованности работников в повышении эффективности производства.

Результаты нормирования представляют собой систему производственных норм труда в строительстве, включающую рекомендательные отраслевые и местные нормы затрат труда на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы. Вышеназванные