**Предложения**

**по совершенствованию и развитию системы**

**строительного ценообразования**

1. Формирование ***Концепции*** развития системы строительного стоимостного инжиниринга (Приложение 1).
2. Разработка одноименной отраслевой ***«дорожной карты»*** *(плана мероприятий)*, реализующей положения Концепции в конкретных мероприятиях. В «дорожной карте» указывается направление ожидаемого развития сферы строительного стоимостного инжиниринга. «Дорожная карта» разрабатывается как инструмент долгосрочного применения, используемый для стратегического развития (более 2-х лет) (Приложение 2).

**Предпосылки и причины**

1. Существующая система ценообразования в строительной отрасли практически не адаптирована к рыночным условиям функционирования строительного комплекса и не отвечает принципам управляемой самостоятельности участников инвестиционно-строительной деятельности.
2. Серьезные проблемы в отсутствии подзаконного и нормативно-методического регулирования, в частности:
   * при сформированном правовом поле инвестиционно-строительной деятельности подзаконное регулирование «недостаточно» и разрозненно;
   * в условиях сформировавшихся рыночных отношений в российской экономике отсутствует систематизация методов и форм ценообразования на строительную продукцию;
   * оценка стоимости работ, базирующаяся в основном на базисно-индексном методе подготовки сметных расчетов, зачастую приводит к искажению реальных затрат на строительство объектов капитального строительства;
   * сметно-нормативная база «не поддерживает» современные технико-технологические решения строительства;
   * современная система мониторинга на протяжении четверти века решает узконаправленные задачи наблюдения только за ценами на материальные ресурсы, номенклатура которых не всегда отражает потребность строительной отрасли;
   * отсутствует единый понятийный аппарат в вопросах оценки стоимости строительной продукции различной системы укрупнения и детализации (стоимость строительства, сметная стоимость, текущая стоимость строительно-монтажных работ, конструктивных решений, материалов, инженерного, технологического оборудования и т.п.);
   * из сферы подзаконного и нормативно-методического регулирования «выпадает» порядок формирования иных видов стоимости строительства, помимо сметной, которые определяются заказчиками (государственными, в первую очередь) на этапах планирования капитальных вложений, открытия финансирования на строительство объектов капитального строительства, осуществления закупочных процедур и взаиморасчетов за выполненные работы и др.;
   * актуальность действующего методического обеспечения, его адекватность требованиям законов государства с рыночной экономикой, оторваны от реалий функционирующего строительного комплекса;
   * действующие методические документы не отражают целостного алгоритма формирования стоимости строительной продукции, а освещают, как правило, отдельные разрозненные вопросы;
   * многие действующие методические документы и положения ориентированы не на пользователей – конкретных участников строительства, а на разработчиков сметных нормативов;
   * готовящиеся документы в сфере стоимостного инжиниринга не проходят экспертное обсуждение с привлечением профессионального сообщества;
   * проверка достоверности сметной стоимости сводится к формальной проверке на соответствие сметных расчетов ценам «прошлого века», а не оценке реально необходимых объемов финансирования строительства объектов капитального строительства, входящих в стройку.
3. Системный подход к совершенствованию политики строительного ценообразования декларировался и ранее (более 20 лет назад) в «Концепции ценообразования и сметного нормирования в строительстве в условиях развития рыночных отношений» (1993 г., Госстрой РФ, письмо от 22.10.1993 № БЕ-19-21/12). В этом документе достаточно много грамотных, до сих пор остающихся актуальными положений, которые, к сожалению, не стали реальностью *(далее выдержки и цитаты)*:
   * «действовавшая до 1 января 1991 г. ***система ценообразования*** и сметного нормирования в строительстве была основана на фиксированных … ценах, тарифах и других элементах стоимости на применяемую в строительстве промышленную продукцию. …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 соответствии с которым ***основным правовым документом, регламентирующим … взаимоотношения субъектов инвестиционной деятельности, является договор (контракт)***, определяют необходимость внесения принципиальных изменений в систему ценообразования и сметного нормирования в строительстве»;
   * «обеспечение ***методологического единства*** при определении ***сметной стоимости строительства***, осуществляемого на территории Российской Федерации, и при формировании свободных ***(договорных) цен*** на строительную продукцию»;
   * «определение стоимости строительства ***на разных этапах инвестиционного цикла***»;
   * «***государственное воздействие*** на формирование цен в строительстве осуществляется, как правило, ***косвенными методами регулирования***».

В Концепции Госстроя 20 лет назад ставились задачи принципиального изменения системы ценообразования - ее ориентации на контрактные отношения, обеспечение ***единого подхода к формированию стоимости*** на различных этапах инвестиционно-строительного процесса, применения косвенных методов государственного регулирования и др.

1. Развитие современной системы ценообразования расширяет «привычные» границы ***сметного*** ценообразования, распространяя свое действие не только на разработку сметы на этапе проектирования, но и на определение стоимости строительной продукции на других этапах инвестиционно-строительного процесса.

В связи с этим при формировании современной Концепции строительный комплекс России требуется развитие системы нового уровня – ***системы строительного стоимостного инжиниринга***, объединяющей в себе предварительную оценку инвестиционных затрат, сметное ценообразование, контрактное ценообразование, систему формирования фактических затрат на строительство и позволяющей увязать все перечисленные процессы, управляя ими.

|  |
| --- |
| ***СИСТЕМА СМЕТНОГО ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ –*** |
| совокупность положений ***федеральных законов*** *и* ***нормативных правовых актов***, регулирующих вопросы ценообразования в градостроительной деятельности, и ***сметных нормативов*** различного назначения, принадлежности и порядка утверждения, необходимых для определения **сметной стоимости строительства**, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства |
|  |
| ***СИСТЕМА СТРОИТЕЛЬНОГО ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ –*** |
| совокупность положений ***градостроительного, гражданского, инвестиционного, налогового*** и ***иного законодательства***, соответствующих ***подзаконных актов***, ***нормативных*** и ***методических документов***, разработанных и утвержденных в установленном порядке, регулирующих вопросы строительного ценообразования, ***сметных*** и ***иных нормативов*** различного назначения, принадлежности и порядка утверждения, необходимых для **определения стоимости строительства** (реконструкции) объектов капитального строительства **на различных этапах инвестиционно-строительного процесса** |
|  |
| ***СИСТЕМА СТОИМОСТНОГО ИНЖИНИРИНГА –*** |
| совокупность методов и средств **управления стоимостью** инвестиционного проекта ***на всех этапах его жизненного цикла***, включающий в себя: формирование бюджета проекта, оценку эффективности капитальных вложений, сметное ценообразование, экспертизу (проверку достоверности определения) стоимости строительства, формирование стоимости строительства, стоимостной контроль процесса реализации проекта, анализ фактических затрат (стоимости строительства) |

Стоимостной инжиниринг предусматривает обеспечение взаимосвязи этапов инвестиционно-строительного процесса и «переходов» от одного вида стоимости к другому – от инвестиционной к сметной, от сметной к контрактной, от контрактной к фактической, от фактической к стоимости эксплуатации (в части реконструкции, капитального и текущего ремонтов) и инвестиционной стоимости подобных объектов, планируемых к реализации в будущих периодах. Данные о фактической стоимости построенных объектов, отдельных конструктивных решений объектов капитального строительства должны систематизироваться, обрабатываться и использоваться в оценке инвестиционной стоимости.

Таким образом, необходимость реформирования системы строительного ценообразования очевидна. При этом суть реформирования не должна сводиться к очередному «перевыпуску» (новой редакции) имеющейся сметно-нормативной базы и мониторингу ресурсов. Необходимы коренные изменения подходов ко всей системе формирования и управления стоимостью строительства.