
ВЛИЯНИЕ ЗОНЫ СТРОИТЕЛЬСТВА НА СТОИМОСТЬ ВОЗВОДИМОГО ОБЪЕКТА

О.С. Голубова

Ключевые слова: строительство, ценообразование в строительстве, зоны строительства, транспортные затраты, стоимость материалов.

Формирование сметной стоимости строительства объектов осуществляется на основании проектной документации с использованием сборников ресурсно-сметных норм, разработанных в базисном уровне цен на 01.01.2006 г., в которых все расценки отнесены к строительству по трем зонам: городское строительство – населенные пункты с численностью жителей не менее 50 тысяч (код зоны – 1); строительство в сельской местности (код зоны – 2); строительство в г. Минске (код зоны – 3).

При изменении категории населенных пунктов и территориальных единиц, а также их границ по утвержденным проектам проектно-сметная документация пересчета в связи с указанными изменениями не подлежит.

Сметными ценами на материалы, изделия и конструкции сборника сметных цен части I, II, III, IV, V (песок, песчано-гравийная смесь, бетон, раствор, асфальтобетон) транспортные затраты учтены по доставке материалов, изделий и конструкций от места приобретения до приобъектного склада объекта строительства по зонам строительства: 1 зона – 20 км; 2 зона – 60 км; 3 зона – 30 км.

Сметными ценами на материалы, изделия и конструкции сборника сметных цен часть IV (кроме песка, песчано-гравийной смеси, бетона, раствора, асфальтобетона) транспортные затраты учтены по доставке материалов, изделий и конструкций от места их приобретения до приобъектного склада строительства исходя из реально сложившихся условий и расстояний их поставки на территории республики и уточняются при составлении сметной документации для конкретных городов и областей путем применения поправочных коэффициентов, приведенных в таблицах В.1 и В.2 приложения В к Методическим указаниям по применению ресурсно-сметных норм (РСН 8.01.104-2007), утвержденным приказом Минстройархитектуры от

12.11.2007г. № 364 с изменениями, внесенными приказом Минстройархитектуры от 28.12.2009 № 431.

Кроме того, что при строительстве объектов в сельской местности в ресурсно-сметных нормах увеличены транспортные затраты на доставку строительных материалов на объект, при выполнении работ в сельской местности устанавливаются более высокие нормы накладных расходов и плановых накоплений. Так, при строительстве объектов, расположенных в 1 и 3 зонах нормы накладных расходов на строительные работы в соответствии с постановлением Минстройархитектуры от 16.01.2008г. № 1 составляют 135,6%, а при строительстве объектов во второй зоне – 159,7%.

Аналогичная ситуация и с плановыми накоплениями на строительные работы: при строительстве объектов, расположенных в 1 и 3 зонах, нормы плановых накоплений составляют 167,1%, при строительстве объектов во второй зоне – 172,5%.

Рассмотрим, как изменение зоны строительства может повлиять на стоимость строительных работ. Анализ осуществлен на примере выполнения одного вида работ: устройство ленточных фундаментов из бетона класса В 7,5. Это типовые работы в тех или иных объемах, встречающиеся во многих проектах.

В базисном уровне цен на 01.01.2006г. размер прямых затрат при устройстве 100м³ фундаментов при строительстве объектов в 1 зоне составляет 9 491 452 рублей, при строительстве объектов во второй зоне – 11 360 660 рублей. То есть расценка при строительстве в сельской местности выше на 19,7%.

Поскольку уровень сметной заработной платы и затрат на эксплуатацию строительных машин и механизмов не зависит от изменения зоны строительства, вся разница в уровне прямых затрат появляется за счет разницы в сметной стоимости строительных материалов,

изделий и конструкций. При строительстве в первой зоне стоимость материалов составляет 7 918 878 рублей, в том числе транспортные расходы – 1 437 587 рублей. При строительстве объектов во второй зоне соответственно стоимость материалов составляет 9 788 086 рублей, в том числе транспортные затраты – 3 265 912 рублей. Таким образом, транспортные затраты, учтенные в стоимости работ по третьей зоне, в 2,27 раза выше, чем в первой. Однако за счет того, что транспортные затраты имеют относительно небольшой удельный вес в стоимости строительных материалов (в среднем 10–15%), за счет увеличения транспортных расходов в 2,27 раза стоимость материалов, изделий и конструкций выросла только на 23,6 %.

Сравним изменение стоимости работ при строительстве объекта в первой и второй

зонах в текущем уровне цен по индексам и порядку определения стоимости строительства объектов за декабрь 2009 г. (табл. 1).

В текущем уровне цен стоимость материалов принята равной, допуская, что в обоих случаях материалы приобретались у одних и тех же поставщиков. При формировании стоимости объектов транспортные затраты, как правило, определяются с применением индекса изменения стоимости к базисной величине транспортных затрат. Небольшое увеличение стоимости материалов в текущем уровне цен объясняется разницей в заготовительно-складских расходах, учитываемых в стоимости материалов, которые определяются в процентах от суммы стоимости материалов и транспортных расходов.

Соотношение затрат на выполнение строительных работ представлено на рис. 1.

Таблица 1 – Стоимость строительных работ, рассчитанная при строительстве объекта в 1 и 2 зонах в текущем уровне цен

Наименование статей стоимости	величина стоимости работ, определенная по	
	1 зоне	2 зоне
Основная заработная плата рабочих	1 050 027	1 050 027
Затраты на эксплуатацию строительных машин и механизмов	1 275 231	1 275 231
Стоимость строительных материалов, изделий и конструкций	18 091 686	18 156 883
Транспортные затраты	2 288 639	5 199 332
Накладные расходы	1 687 636	1 987 578
Плановые накопления	2 209 212	2 280 604
Зимние удорожания	986 410	986 410
Итого стоимость строительно-монтажных работ	27 588 841	30 936 065
Непредвиденные затраты	275 843	309 418
Всего стоимость строительно-монтажных работ	27 864 684	31 245 483
Выплаты стимулирующего характера	546 606	578 074
Отчисления в ФСЗН	604 667	615 366
Итого прочих затрат	1 151 273	1 193 440
Всего стоимость строительных работ с прочими затратами	29 015 957	32 438 923
Отчисления в Белгосстрах	32 729	34 674
Отчисления в ИФ	3 623 329	4 076 054
Итого стоимость строительных работ	32 672 015	36 549 651
Налог из выручки	330 020	369 188
Итого без НДС	33 002 035	36 918 839
НДС	5 940 366	6 645 391
Всего с НДС	38 942 401	43 564 230

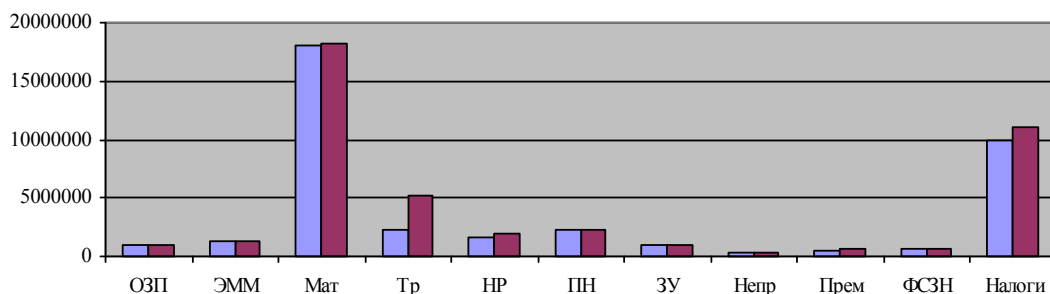


Рисунок 1 – Величина стоимости отдельных статей цены реализации строительных работ по первой и второй зонам, руб.

За счет изменения норм накладных расходов и плановых накоплений в текущем уровне цен суммы накладных расходов при строительстве объектов во второй зоне выросли с 1 687 636 до 1 987 578, то есть на 17,77 %, а плановых накоплений – с 2 209 212 до 2 280 604, то есть на 3,23 %.

Изменения в непредвиденных затратах, выплатах стимулирующего характера, от-

числениях в фонд социальной защиты населения незначительно возросли за счет увеличения сумм накладных расходов и плановых накоплений. Увеличение налогов и отчислений отражает рост стоимости строительных работ.

В целом стоимость строительства за счет выполнения работ во второй зоне по сравнению с первой увеличилась на 11,87 % (рис. 2).

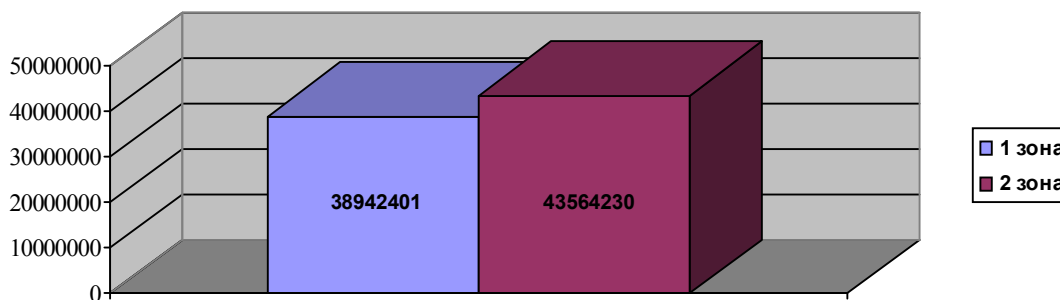


Рисунок 2 – Стоимость строительных работ по первой и второй зонам, руб.

Таким образом, изменение зоны строительства объекта может привести к существенной экономии средств инвестора. Поэтому, в соответствии с приказом Минстройархитектуры от 28.12.2009 г. № 431, внесены изменения в РСН 8.01.104-2007 и к первой зоне строительства отнесены такие города, как Кобрин, Слоним, Слуцк.

Однако в поисках путей снижения стоимости строительства не следует забывать о фактических транспортных затратах, связанных с доставкой строительных материалов на объект. Основная разница в стоимости строительных работ связана именно с удорожанием транспортных расходов. Увеличение норм накладных расходов и плановых накоплений не оказывает существенного влияния на стоимость строительных работ. Так, если для указанного выше примера рассчитать стоимость работ по второй зоне строительства без увеличения норм накладных расходов и плановых накоплений, стоимость работ

составит 43 008 526 рублей, то есть на 1,28 % ниже, чем стоимость работ, определенная по второй зоне с учетом увеличения норм накладных расходов и плановых накоплений. Таким образом, можно сказать, что в рассматриваемом примере увеличение транспортных расходов способствовало росту стоимости на 10,44 %, а за счет увеличения норм накладных расходов и плановых накоплений – еще на 1,43 %.

Анализ изменения стоимости строительных работ при определении зоны строительства характеризует степень изменения стоимости отдельных статей затрат и в целом стоимости объекта при изменении зоны производства работ. Такой анализ позволяет определить влияние изменения отдельных статей стоимости на стоимость строительства объекта в целом, планировать изменение стоимости строительства при смене зоны, корректировать стоимость объектов-аналогов при формировании стоимости сравнительным методом.

ЛИТЕРАТУРА

1. Методические указания по применению ресурсно-сметных норм (РСН 8.01.104-2007): приказ Минстройархитектуры от 12.11.2007 г. № 364 // Консультант Плюс: Версия Проф. технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». – М., 2010.
2. Об утверждении норм накладных расходов и плановых накоплений: постановление Минстройархитектуры от 16.01.2008г. № 1 // Консультант Плюс: Версия Проф. технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». – М., 2010.

3. О внесении изменений и дополнений в Методические указания по применению ресурсно-сметных норм (РСН 8.01.104-2007): приказ Минстройархитектуры от 29.12.2009 г. № 431 // Консультант Плюс: Версия Проф. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». – М., 2010.

РЕЗЮМЕ

Порядок формирования стоимости строительных работ определяется нормативными расходами затрат в базисном уровне цен с пересчетом в текущий уровень цен по индексам изменения стоимости. Поэтому специфика определения базисных цен имеет большое значение для расчетов за выполненные работы. Поскольку в последнее время особое внимание уделяется корректировке транспортных расходов, в данной статье рассматривается влияние изменения зоны строительства объектов на стоимость объектов в целом.

SUMMARY

The procedure of forming the cost of construction is determined by the normative outlay in the base price level, with conversion to the current level of prices in the indices of changes in value. Therefore, the specific definition of basic prices is of great importance to pay for the work performed. Since recently, special attention is paid to adjusting the transportation costs, this article examines the impact of changes in construction zones on the value of objects as a whole.

* Статья поступила в редакцию 12 мая 2010 г.