

Понятие индексации сметной стоимости

Система индексов (коэффициентов) пересчета (изменения) сметной стоимости строительства является важнейшим инструментом ценообразования в строительстве в современных условиях.

Индексы применяются для определения стоимости строительства в текущих (или прогнозных) ценах и для расчетов за выполненные строительно-монтажные работы между заказчиками и подрядными организациями.

Основное назначение индексов (коэффициентов) - учет фактора удорожания стоимости строительства по отношению к базовому уровню.

Нет оснований считать, что система индексации - это временное явление в условиях высокой инфляции в России.

Негативное отношение к индексам среди отдельных специалистов и организаций вызвано не самим фактом их существования, а тем, как эти индексы разработаны и применяются. К сожалению, в отдельных регионах в вопросах индексации бросаются в крайности - где-то считают достаточным обходиться 2-3 индексами для всех, а где-то индексируют чуть ли не каждую позицию локальной сметы.

Индексы по своей экономической сути лишь отражают фактически сложившийся уровень инфляции (удорожания) в строительстве и являются производными от реального уровня цен на строительные ресурсы.

В новой системе ценообразования индексы применяются к базисной сметной стоимости 2000 года, определенной по единичным расценкам или по элементным нормам ресурсным методом с учетом базисной стоимости ресурсов. Как правило, индексы формируются на строительные, ремонтно-строительные, монтажные, пусконаладочные, иногда и на реставрационно-восстановительные работы, предусмотренные наиболее распространенными проектными решениями частей зданий и сооружений и дифференцированы по унифицированной номенклатуре видов и комплексов работ, соответствующих технологической последовательности строительства и специализации строительно-монтажных (ремонтно-строительных, реставрационных) организаций.

Индексы (коэффициенты) можно классифицировать по различным признакам и назначению:

по стоимостному уровню пересчета:

- текущие, т. е. на момент составления сметы или акта выполненных работ;
- прогнозные;

по экономическим составляющим сметной стоимости:

- индексы к элементам прямых затрат (к оплате труда рабочих, стоимости эксплуатации строительных машин и механизмов, к стоимости материалов, изделий, конструкций, оборудования);
- к общей стоимости строительно-монтажных работ (т. н. индексы пересчета СМР);
- к специальным статьям затрат и элементам сметной стоимости (например, индексы по проектным и изыскательским работам);

по видам строительства, объектам, комплексам и видам работ:

- на новое строительство и реконструкцию, капитальный ремонт и реставрацию и т. д.
- по зданиям и сооружениям (жилые дома, школы, наружные сети, дороги и т.д.);
- земляные работы, ленточные фундаменты, свайные работы и т. д.

Наибольшей точности и правильного отражения структуры текущей сметной стоимости позволяют достичь так называемые "ИНДЕКСЫ (КОЭФФИЦИЕНТЫ) К ЭЛЕМЕНТАМ ПРЯМЫХ ЗАТРАТ ПО ВИДАМ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ (РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ, ПУСКОНАЛАДОЧНЫХ, РЕСТАВРАЦИОННЫХ) РАБОТ".

Данные индексы применяются в конце разделов локальных смет (актов выполненных работ) после подведения итога прямых затрат в базисном уровне цен 2000 года и начисления необходимых коэффициентов на стесненные условия труда (при необходимости в соответствии с Общими указаниями к расценкам). *Индексы начисляются отдельно по итогам прямых затрат:*

- оплата труда рабочих;
- стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов;
- стоимость материалов.

После начисления индексов определяются итоги прямых затрат в текущем уровне цен, начисляются накладные расходы, сметная прибыль и т. д. по действующим нормативам к текущей стоимости. Такой метод счета рекомендуется как основной вариант, обеспечивающий правильное отражение структуры затрат по конкретному объекту строительства и видам (комплексам) работ.

Что касается количества видов и комплексов работ, а также их внутреннего деления на подвиды, то число индексов должно, как минимум, перекрывать основные разделы локальных смет и учитывать необходимость правильного последующего начисления накладных расходов (НР) и сметной прибыли (СП). При определении индексов можно ориентироваться на основные виды работ, перечисленные в нормативах НР и СП.

Правильно, когда индексы соответствуют технологической последовательности строительства (производства) работ и могут разделяться:

- *по общестроительным работам* - земляные работы, ленточные фундаменты, свайные фундаменты, стены подземной части, стены наружные, стены внутренние, перекрытия, перегородки, полы и основания, покрытия и кровли, заполнение проемов, лестницы и площадки, отделочные работы, разные работы (крыльца, отмостки и прочее) и т. п.;
- *по специальным строительным работам* - фундаменты под оборудование, специальные основания, каналы и приямки, обмуровка, футеровка и изоляция, химические защитные покрытия и т. п.;
- *по внутренним санитарно-техническим работам* - водопровод, канализация, отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, газификация и т. п.;
- *по установке оборудования* - приобретение и монтаж технологического оборудования, технологические трубопроводы, металлические конструкции (связанные с установкой оборудования) и т. п.

В большинстве случаев основные споры между подрядчиками и заказчиками происходят именно из-за индекса на материалы. Безусловно, любой индекс несет элемент условности и имеет погрешность по отношению к конкретным условиям, так называемому "факту". Наиболее правильным является решение, когда заказчик и подрядчик договариваются о применении "индивидуальных индексов", рассчитанных на основании конкретных смет (актов) по объекту. Технология расчета индивидуальных индексов заключается в следующем: из сметы (или акта выполненных работ) делается выборка основных (ценообразующих) материалов в объемном соотношении и путем сравнения текущих фактических сметных цен с базисными выводится индивидуальный индекс, который распространяется на все материалы, как основные, так и вспомогательные. Практика разработки и применения индивидуальных индексов показала, что на их разработку и

согласование стороны идут на специализированных видах строительства и работ и при реализации особых (уникальных) проектов.

Рассматривая индексы по видам работ, следует учесть и случаи, когда сметы (или, как правило, акты выполненных работ) составляются без детального деления на разделы и виды работ. В этом случае требуются так называемые "*комплексные индексы к элементам прямых затрат*", учитывающие весь комплекс работ по возведению (ремонту) объектов. К примеру: "комплекс работ по прокладке магистральных наружных сетей водопровода" или "комплекс работ по строительству кирпичных жилых домов".

На объектах жилищного строительства, с учетом основных проектных решений, можно рекомендовать примерно следующие виды комплексных индексов:

- строительство в целом;
- жилые дома кирпичные;
- жилые дома из сборного железобетона (панельные, блочные, по типовым сериям);
- жилые дома полномолитные;
- монолитные дома комбинированные (каркасно-монолитные) с ограждающими конструкциями из кирпича;
- монолитные дома комбинированные (каркасно-монолитные) с ограждающими конструкциями из газобетонных блоков с облицовкой лицевым кирпичом и т. д.

Комплексные индексы к элементам прямых затрат по видам строительства, зданиям и сооружениям могут применяться для расчетов между заказчиками и генеральными подрядчиками. Заказчик расплачивается с генподрядчиком по комплексному индексу (начислением комплексных накладных, плановых, временных, зимних), а генподрядчик расплачивается с субподрядчиками по индексам на виды работ (с начислением накладных, прибыли, временных, зимних также по видам работ). Подобная система весьма удобна, так как сокращает сроки подготовки сметной и исполнительной документации и снимает с заказчика необходимость детализованных согласований по каждому виду работ. Естественно, что комплексные индексы имеют более высокую степень погрешности в сравнении с индексами по видам работ, но на достаточно крупных объектах эта погрешность нивелируется за счет работ с более высокими и более низкими индексами.

Существенным недостатком общих индексов является **высокая степень погрешности**. Индексы разрабатываются на основе определенных долей (в процентном или стоимостном выражении), приходящихся на все элементы базисной сметной стоимости - оплата труда, машины, материалы, накладные, прибыль. Указанные доли принимаются из типовых смет, а на конкретном объекте строительства соотношение этих долей может существенно отличаться. Конечно, если в основу расчета брать индивидуальные индексы, определяемые по конкретному объекту, то погрешность может быть минимализована, но в основном общие индексы разрабатываются в качестве территориальных специальными службами или организациями на местах.

Индексы пересчета стоимости оборудования

Указанные индексы применяются не так часто, потому что стоимость оборудования, как правило, принимается в текущем уровне цен, и ввиду специфики и многообразия оборудования расчет индексов по данной статье вызывает затруднения. Кроме того, для формирования индексов, дифференцированных по различным видам оборудования, необходимы довольно полные Каталоги сметных цен на оборудование в базовом 2000 года уровне цен.

Прогнозные индексы-дефляторы общей стоимости строительно-монтажных работ

Основное назначение этих специальных индексов - служить важнейшим инструментом для определения твердых (фиксированных) договорных цен в строительстве. Потребность в определении таких цен возникает у всех участников инвестиционно-строительного процесса: заказчики (инвесторы) хотят иметь представление о конечном объеме инвестиций, необходимых для реализации проекта, с учетом времени и удорожания стоимости строительства. Подрядчикам также необходимо рассчитывать твердую цену на весь срок строительства в условиях, когда распределение строительных заказов все больше и больше происходит путем проведения конкурсов (торгов).

Применение прогнозных индексов-дефляторов сопряжено с определенными рисками как для подрядчика, так и для заказчика. Конечная стоимость реализации проекта "по факту" может оказаться выше, чем стоимость, определенная по индексам-дефляторам, и наоборот. В первом случае все издержки удорожания лягут на подрядчика, а во втором экономия останется в его распоряжении.

Гражданский кодекс РФ определяет:

"Статья 710. Экономия подрядчика

В случаях, когда фактические расходы подрядчика оказались меньше тех, которые учитывались при определении цены работы, подрядчик сохраняет право на оплату работ по цене, предусмотренной договором подряда, если заказчик не докажет, что полученная подрядчиком экономия повлияла на качество выполненных работ. В договоре подряда может быть предусмотрено распределение полученной подрядчиком экономии между сторонами.

Статья 744. Внесение изменений в техническую документацию

Подрядчик вправе требовать в соответствии со статьей 450 настоящего Кодекса пересмотра сметы, если по не зависящим от него причинам стоимость работ превысила смету не менее чем на десять процентов".

Положение о 10-процентном превышении сметы желательно включать в договора с твердой (фиксированной) ценой. При разработке и применении прогнозных индексов-дефляторов учитываются планируемые сроки начала и окончания строительства (в пределах норм продолжительности) и нормы производственно-финансового задела в строительстве по месяцам (% сметной стоимости). Прогнозные индексы-дефляторы, как правило, разрабатываются к общей сметной стоимости, определенной в текущем уровне цен на момент заключения договора (контракта).

Для расчета твердой (фиксированной) договорной цены необходимо:

- определить начальную сметную стоимость работ и в текущем уровне цен, в том числе с использованием индексов по элементам затрат или комплексным, о которых говорилось выше;
- увеличить полученную стоимость СМР в текущем уровне цен на прогнозный индекс-дефлятор по соответствующему сроку производства работ;
- произвести начисление соответствующих лимитированных и прочих затрат (не учтенных ранее при определении СМР) и предусмотреть резерв средств на непредвиденные работы и затраты:
- 2% - на объектах жилищно-гражданского и социального назначения;
- 3% - на объектах производственного назначения.

Для расчетов между заказчиком и подрядчиком использовать резерв в размерах:

- 1 % - для жилых и общественных зданий;

- 1,5% - для прочих объектов и сооружений.
- учесть налог на добавленную стоимость (НДС).

При осуществлении **промежуточных (ежемесячных) расчетов** за выполненные работы с общей твердой (фиксированной) ценой можно исходить из процента выполнения общего объема работ или составлять процентовки по текущим индексам изменения сметной стоимости, при этом заказчик производит оплату работ в пределах 95% выполненного объема работ. При сдаче объекта и окончательном расчете в пределах твердой (фиксированной) цены выплачиваются ранее удержанные суммы на промежуточных расчетах.

Территориальные поправочные коэффициенты

Указанные индексы служат не столько для пересчета сметной стоимости из базисного в текущий уровень цен, сколько для приведения сметной стоимости (или ее отдельных элементов) в одном и том же уровне цен (базисном или текущем) к местным условиям.

Условно территориальные коэффициенты можно разделить на две группы.

Первая - территориальные коэффициенты приведения федерального уровня цен по базовому району (Московская область) к условиям конкретного региона. Такие коэффициенты необходимы, например, при использовании Федеральных единичных расценок (ФЕР-2001), сборников сметных цен на материалы, расценок на эксплуатацию машин. Коэффициенты необходимы и разработчикам Территориальных единичных расценок (ТЕР-2001), местных каталогов (сборников) цен на материалы, машины и т. д. Территориальные коэффициенты позволяют быстро оценить, во сколько обойдется реализация инвестиционно-строительного проекта в различных регионах, а также использовать Федеральные сборники на местах.

Вторая - эта группа коэффициентов имеет почти то же назначение, что и первая, но только в рамках отдельного региона (республики, края, округа, области). Например, Территориальные единичные расценки (ТЕР-2001) разработаны для условий города, районного центра и т. д. При производстве работ в районах или областях применяются поправочные коэффициенты к базовому району (городу, районному центру), которые учитывают затраты по доставке материалов, перебазировке техники и т. п. Территориальные коэффициенты могут разрабатываться к полной сметной стоимости, к отдельным элементам затрат, по видам строительства, зданиям и сооружениям, комплексам и видам работ.