

УДК 69:005.52(075.8)

## Формирование цены предложения подрядчика в условиях конкурентной среды

Гиль Е.С., Корбан Л.К.

Белорусский национальный технический университет  
Минск, Беларусь

Конкурентная среда в строительстве объединяет участников строительства, задействованных в реализации инвестиционных проектов и включает их взаимосвязи и взаимодействия, регулируемые государством. Состояние конкурентной борьбы в строительстве на современном этапе характеризуется наличием избыточного количества строительных организаций – конкурентов. Особую роль при этом играет государственное регулирование процесса конкурентной борьбы посредством введения конкурсного размещения заказов на строительство (закупки, торги и переговоры).

В настоящее время конкурентная среда в строительстве сформировалась в первую очередь в связи с резким сокращением строящихся объектов, а также ежегодным приростом строительных организаций (до 200 единиц ежегодно). Количество строящихся объектов, зарегистрированных в органах Госстройнадзора (в 2001–2015 гг.) приведено на рисунке 1.

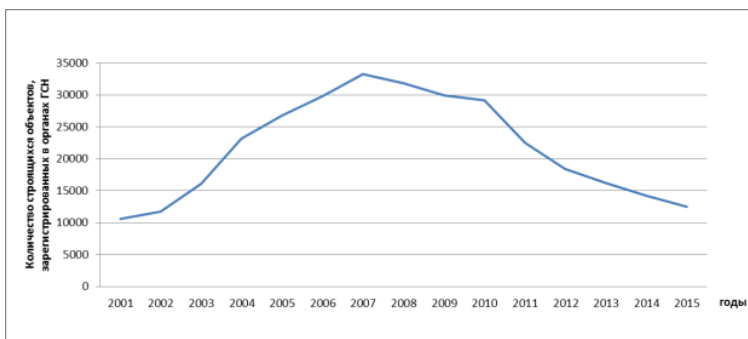


Рисунок 1. – Количество строящихся объектов, зарегистрированных в органах Госстройнадзора в 2001–2015 гг.

Вышеперечисленные данные свидетельствуют о том, что в строительном комплексе сформировалась конкурентная среда при размещении заказов на строительство объектов. В последние годы можно говорить уже о тех случаях, когда в подрядных торгах и переговорах участвуют 5–6 претендентов, а по отдельным небольшим объектам и до 14 организаций. Такая конкуренция способствует снижению стартовой цены, предложенной организатором торгов и переговоров (от 15% и выше).

Важное значение в развитии конкурентной среды в строительной отрасли приобретает способность организаций получить право на строительство объекта, качественно и с наименьшей ценой построить его, применяя современные технологии, строительные материалы, изделия и конструкции.

Существенное значение в этом процессе имеет аттестация организаций и специалистов. На 01.02.2016 аттестат соответствия на строительство объектов I–IV категорий сложности получили 13 580 организаций, в том числе на выполнение функций генерального подрядчика – 2537, а на строительство объектов – 6028. Кроме того, аттестационный сертификат получили 56 тысяч руководителей и специалистов, т. е. 98% от общего количества работников, подлежащих аттестации, что позволяет контролировать качество работ и подготовку кадров.

Одним из важнейших критериев при выборе подрядной организации является цена предложения подрядчика, т. е. цена подрядных работ (цена строительства объекта, рассчитанная на основании проектной, в том числе сметной документации подрядными организациями-претендентами на заключение договора строительного подряда).

Понятие «договорная цена» появилось в специальной литературе в 80-е годы прошлого века и, в основном, трактовалось не как принцип произвольной договоренности, а, скорее, как принцип ее неизменности – «раз договорились, то окончательно». В 1992 году Министерство архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации опубликовало Методические рекомендации по определению стоимости строительства и свободных (договорных) цен на строительную продукцию в условиях развития рыночных отношений, рассмотренные и одобренные на заседании рабочей группы, образованной для координации работ по переходу к новой системе ценообразования в строительстве.

В процессе апробации данной методики в течение 1993 года в строительстве происходило уточнение отдельных положений, способствующих упорядочению процесса составления сметной документации и формирования свободных (договорных) цен на строительную продукцию в рыночных условиях.

В Республике Беларусь первое официальное утвержденное приказом Министерства строительства и архитектуры № 236 от 22.10.1999 Положение о порядке формирования договорной (контрактной) цены на строительную продукцию и порядке расчетов между заказчиком и подрядчиком за выполненные работы (услуги) было разработано Научно-исследовательским арендным предприятием «Стройэкономика» в 1999 году и прошло апробацию на двух объектах «Гродножилстроя».

В 2004 году Республиканский Научно-технический центр по ценнообразованию в строительстве (РНТЦ) разработал Инструкцию о порядке формирования договорной цены и расчетом между заказчиком и подрядчиком при строительстве объектов, которая была утверждена постановлением Министерства экономики Республики Беларусь и Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь от 30.06.2004 № 107/15, которая по многим основополагающим позициям существенно отличалась от предшествующего варианта. Следует отметить, что данная инструкция не получила практической апробации.

В 2005 году РНТЦ предложил новую модель формирования договорной (контрактной) цены (Постановление Совета министров Республики Беларусь от 03.03.2005 № 235), которая неоднократно корректировалась (в 2007, 2008 и 2010 гг.).

Изучение методик формирования договорной цены за 1999–2010 гг. позволяет сделать вывод о том, что изменения, как правило, касались следующих разделов:

1 Область применения договорных цен:

- размещение строительных заказов посредством проведения торгов
- для объектов, финансируемых за счет средств республиканского и местных бюджетов, государственных целевых бюджетных фондов и т. д.

2 Порядок формирования стартовой цены заказчика.

3 Методы, применяемые при определении цены предложения подрядчика (базисный, индексный, ресурсный и т. д.)

4 Случай изменения договорных цен.

Начиная с 01.01.2012 года порядок и методы формирования цены предложения и методы изменения договорной (контрактной) цены изложены в Постановлении Совета Министров Республики Беларусь № 1553 от 18.11.2011 (с изменениями и дополнениями) и представлены на рисунке 2.

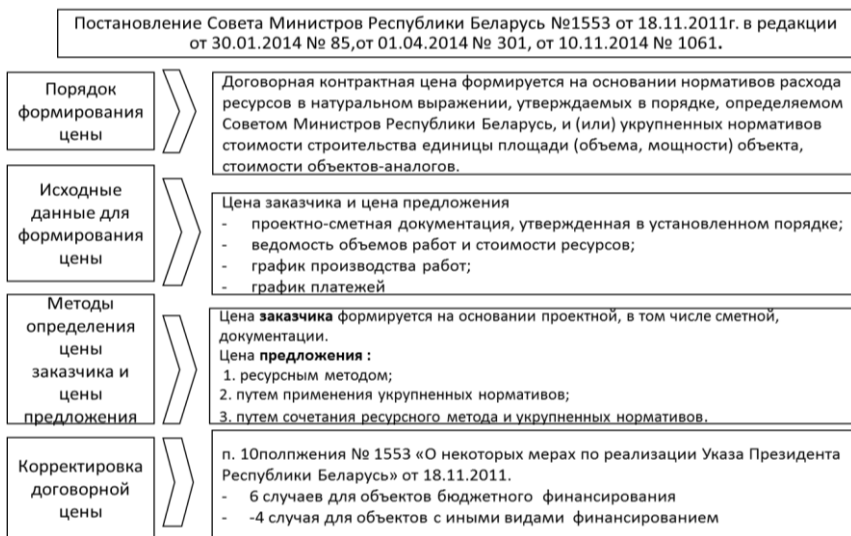


Рисунок 2. – Порядок и методы формирования цены предложения и методы изменения цены предложения

В соответствии с Положением о порядке формирования неизменной договорной (контрактной) цены на строительство объектов, утвержденным постановлением Совета Министров от 18.11.2011 № 1553, в редакции от 10.11.2014 № 1061 при строительстве объектов, финансируемых полностью или частично за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов, в том числе государственных целевых бюджетных фондов, а также государственных внебюджетных фондов, внешних государственных займов и внешних займов, привлеченных под гарантии Правительства Республики Беларусь, кредитов банков Республики Беларусь, а также при

строительстве жилых домов с государственной поддержкой неизменная цена корректируется в случаях изменения:

- по инициативе заказчика в установленном порядке проектной документацией;
- налогового законодательства в части установления и (или) отмены налогов и отчислений в доходы соответствующих бюджетов, которые влияют на формирование неизменной цены, изменения налоговых ставок и объектов налогообложения, установления и (или) отмены налоговых льгот;
- прогнозных индексов цен в строительстве, утверждаемых в установленном порядке;
- сроков строительства, предусмотренных договором строительного подряда, по причине несвоевременного финансирования строительства заказчиком.

Для объектов, финансируемых за счет других источников к вышеперечисленным пунктам изменения договорной цены добавляются следующие:

- стоимости материалов, изделий и конструкций, эксплуатации машин и механизмов по сравнению с их стоимостью, учтенной в неизменной цене (в случаях, если это предусмотрено договором строительного подряда);
- индексов цен в строительстве по данным Национального статистического комитета за период строительства, предусмотренный договором строительного подряда, по сравнению с прогнозным, учтенным при формировании неизменной цены, более чем на 2 процентных пункта.

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 03.06.2016 № 434 п. 10 дополнен частью третьей следующего содержания: «неизменная цена корректируется в случае снижения по отношению к ней фактической стоимости подрядных работ, выполняемых при строительстве жилых домов для граждан, осуществляющих строительство жилых помещений с государственной поддержкой».

Апробация методики формирования цены предложения на работы по капитальному ремонту кровли одного из крупнейших предприятий Минск, Беларусь проводилась ресурсным методом в ценах по состоянию на 01.02.2016.

Стартовая стоимость работ заказчика в текущих ценах на 1 февраля 2016 г. с учетом общехозяйственных и общепроизводственных расходов и ставкой НДС 20 % составила 2 844 810 492.

В таблице представлены итоговые данные и в том числе цена предложения трех претендентов.

Итоговая таблица проведения подрядных торгов по объекту

Наименование организации участников торгов	Стоимость ремонт работ в ценах на 01.02.2016 г. 0,80	Продож. стр-ва 0,10	Гарантийные сроки 0,5	Возможность проведения без аванса	Наличие системы качества 0,5	Общ. кол-во баллов
Условия торгов	2 844 810 492	4 мес.	5 лет			
Претендент 1	2 776 099 887	4 мес.	4 года	без аванса	ИСО 9001–2000	
Количество баллов	71	10	0,4		0,5	81,9
Претендент 2	2 458 578 135	4 мес.	5 лет	без аванса	ИСО 9001–2000	
Количество баллов	80	10	0,5		0,5	91
Претендент 3	2 738 091 972	5 мес.	4 года	без аванса	нет	
Количество баллов	72	0,8	0,4			73,2

Анализ предложений претендентов на выполнение работ по ремонту кровли позволяет сделать следующие выводы:

Цена предложения претендента № 1 в целом не превышает стартовую цену заказчика по следующим причинам:

– подрядчик в своем расчете учитывает статью общехозяйственных и общепроизводственных расходов с понижающим коэффициентом  $K = 0,9$  и ставкой НДС 20 %;

– при формировании стоимости строительного материала (костыль парапетный) были использованы цены на дату его приобретения (цена на январь 2013 г. за шт. = 16 775 руб), стоимость работ составила 2 776 099 887 рублей и таким образом экономия за счет материалов составила 7 818 525 руб.;

– подрядчик в своем расчете не учитывает статью «Временные здания и сооружения» по установленной процентной норме;

– статья «Зимнее удорожание» при формировании цены предложения не учитывалась;

– в расчетах не использовались прогнозные индексы

В результате цена претендента № 1 меньше стартовой цены заказчика на 68 710 605 руб.

Цена предложения претендента № 2, в целом не превышает стартовую цену заказчика по следующим причинам:

– подрядчик в своем расчете применяет ставку уплаты налога при упрощенной системе налогообложения 5 %;

– замена отдельных машин и механизмов позволила снизить затраты на их эксплуатацию на 20 599 278 руб.;

– подрядчик в своем расчете также не включает статью «Временные здания и сооружения» по процентной норме;

– при формировании цены предложения исключена статья «Зимнее удорожание»;

– не были использованы прогнозные индексы.

Аналогичный подход к снижению цены предложения использовался и претендентом № 3, но следует отметить, что продолжительность выполнения работ у него на месяц больше, чем у конкурентов.

В результате заседания конкурсной комиссии по выбору подрядной организации на выполнение работ по капитальному ремонту кровли здания материального склада ОАО «Техноприбор», комиссия признала победителем переговоров Претендента под № 2 со следующими условиями: договорная цена равна 2 458 578 135 бел. руб.; срок выполнения заказа составит 4 месяца; гарантийный срок на выполненные работы 5 лет.

Таким образом, очевидно, что основным критерием выбора организации в системе переговоров является цена, а срок выполнения работ, гарантийный срок и остальные показатели при выборе подрядчика – вспомогательные.

Таким образом, при апробации методики формирования цены, предложения претендента на основе переговоров были поставлены и решены следующие задачи:

- изучены нормативно-правовые акты, регулирующие взаимоотношения субъектов хозяйствования в строительстве, в том числе при организации подрядных торгов (переговоров) на строительство объекта;

- выявлено различие в методических подходах при формировании цены предложения претендента для объектов, строящихся за счет средств бюджета и прочих источников финансирования;

- изучен порядок проведения переговоров и процедура выбора победителя на основе переговоров при проведении ремонтных работ;

- выполнены расчеты цены предложения претендентов и проанализированы пути снижения стоимости заказа;

- выделены вопросы, требующие дальнейшего исследования (порядок расчета коэффициента, учитывающего компенсацию рисков и особенности формирования цены предложения на основе укрупненных показателей).

УДК 69.003.12

### **Сравнительный анализ порядков формирования цены на строительство объектов в Беларуси и за рубежом**

Самаль Н.К., Голубова О.С.

Белорусский национальный технический университет  
Минск, Беларусь

Объект строительства как специфический продукт имеет ключевые особенности формирования стоимости, а в дальнейшем, и договорной цены.

К технико-экономическим особенностям объектов строительства относятся длительный производственный и инвестиционный цикл, индивидуальный характер объекта строительства, большая зависимость цены на строительную продукцию от материальных ресурсов, необходимых для ее создания, закреплённость объекта за местом застройки, подверженность воздействию природно-климатическим