

зовым котлом, обеспечивающим работу системы отопления и горячего водоснабжения.

В помещениях, оборудованных такими котлами, жильцы могут самостоятельно по своему усмотрению регулировать температуру воздуха в зависимости от погодных условий и во время отсутствия людей. Такая возможность вмешиваться в режим работы отопительного оборудования и строгий учет потребляемых ресурсов позволяет выбирать оптимальный режим работы с точки зрения экономии энергопотребления, что является существенным стимулом к энергосбережению ресурсов в целом.

Т.о. перед лицом перспективы 100 % возмещения населением себестоимости тепловой энергии вопрос выбора варианта теплоснабжения жилья еще на стадии проектирования становится достаточно актуальным.

УДК 69:65.03(075.8)

### **Методы формирования цены в строительстве**

Голубова О.С., Жадинец У.В., Колосовская Е.Э.  
Белорусский национальный технический университет

Порядок формирования стоимости работ в строительстве разрабатывается Республиканским национальным центром по ценообразованию в строительстве (РНЦ) и утверждается Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь. В соответствии с Методическими указаниями по определению стоимости строительства предприятий, зданий и сооружений и составлению сметной документации с применением ресурсно-сметных норм (РДС 8.01.105-03), утвержденными приказом Министерства архитектуры и строительства РБ № 91 от 29.04.2003г. стоимость строительства определяется в двух уровнях цен:

- в базисном уровне - по сметным нормам, введенным в действие постановлением Совета Министров РБ от 06.07.2001г. № 997 «О переходе на ресурсно-сметные нормы в строительстве», в ценах 1991 года;

- в текущем (прогнозном) уровне - на основе индексов изменения стоимости отдельных элементов затрат к их базисной стоимости или цен, сложившихся на определенный период.

Система формирования стоимости отдельных видов работ и стоимости объектов в целом имеет сложную структуру в которой определение стоимости носит строго нормативный характер и практически не учитывает индивидуальный уровень затрат производителя работ. Подрядчик (исполнитель), как правило, не может оказывать существенное влияние на стоимость работ.

На сегодняшний день система формирования цены в строительстве имеет несколько методов:

1. В договорных условиях цена может устанавливаться в виде твердой денежной величины, рассчитанной на единицу продукции (на  $m^2$  площади отделки,  $m^3$  кладки, 1 узел, 1 ввод и т.д.). Такие виды цен широко распространены в частном строительстве, при выполнении работ для физических лиц. Вместе с тем договора с установленными твердыми ценами часто заключаются между субъектами хозяйствования. Твердые цены на единицу объема выполненных работ часто являются ориентиром при заключении договоров с установлением скользящих цен.

2. В договоре подряда указывается фиксированная базисная стоимость в ценах 1991 года, и оговаривается порядок расчета текущей цены по методике Министерства архитектуры и строительства РБ с использованием индексов изменения стоимости, ежемесячно рассчитываемых РНГЦ. Договором подряда фиксируются состав и нормы лимитированных затрат, включаемых в стоимость выполненных работ. Такая методика наиболее широко используется в договорных отношениях между субъектами хозяйствования негосударственной формы собственности.

3. В соответствии с Положением о порядке формирования договорной (контрактной) цены и расчетов между заказчиком и подрядчиком при строительстве объектов, утвержденным постановлением совета Министров РБ № 235 от 03.03.2005г. договорная цена определяется по результатам подрядных торгов на основании цены предложения подрядчика – победителя торгов. Договорная цена фиксируется в протоколе согласования цены и может быть изменена лишь при изменении налогового законодательства или при внесении изменений в проектно-сметную документацию. Расчеты за выполненные работы производятся на основании цен, сформированных по этапам (комплексам) работ, предусмотренных графиком производства работ с применением коэффициента, определяемого соотношением соответ-

ствующих статистических индексов. Статистические индексы рассчитываются по месяцам, кварталам и на год, утверждаются приказом Министерства архитектуры и строительства РБ. Такая система расчетов используется при строительстве объектов по которым законодательством установлено обязательное проведение подрядных торгов.

4. В соответствии с Указом Президента РБ № 405 от 30.08.2005г. при определении текущей стоимости домов (квартир) в сельскохозяйственных организациях расчеты должны производиться с обеспечением рентабельности работ на уровне, не превышающем 5% стоимости. Министерством архитектуры и строительства разработаны два варианта определения текущей стоимости: с учетом понижающего коэффициента к предельным нормам плановых накоплений и с расчетом плановых накоплений исходя из 5%-ного уровня рентабельности. Стоимость строительства жилых домов (квартир) в сельскохозяйственных организациях определяется в белорусских рублях согласно утвержденной проектно-сметной документации в ценах на дату начала строительства этих жилых домов (квартир). Стоимость строительства, осуществляемого в пределах нормативных сроков, подлежит индексации по статистическим индексам изменения стоимости строительно-монтажных работ, утверждаемым Советом Министров Республики Беларусь. В соответствии с постановлением Совета министров РБ № 320 от 06.03.2006г. на первое полугодие 2006 года статистический индекс утвержден в размере 0,8% ежемесячно.

Разнообразие методов, тем не менее, не определяет свободу в формировании стоимости в строительстве. Все методы построены на нормативном методе ценообразования.

Все юридические лица и индивидуальные предприниматели при определении уровня отпускных цен на реализуемую продукцию (работы, услуги) обязаны обосновывать его соответствующими экономическими расчетами (постановление от 10.02.1999 № 209 «О некоторых мерах по усилению контроля за соблюдением дисциплины цен»). При их осуществлении надо соблюдать следующие принципы:

1) при формировании цен необходимо руководствоваться порядком включения затрат в себестоимость продукции (работ, услуг), изложенным в Основных положениях по составу затрат,

включаемых в себестоимость продукции (работ, услуг), утвержденных Минэкономики 26.01.1998 № 19-12/397, Минфином, Минстатом и Минтрудом РБ 30.01.1998 № 3, № 01-21/8, № 03-02-07/300 и ведомственных дополнений к ним;

2) затраты, включаемые в себестоимость продукции (товаров, работ, услуг), рассчитываются по нормам, утверждаемым руководителем предприятия, и нормативам, определяемым в установленном порядке.

Таким образом, система ценообразования в строительстве имея свою специфику, соответствует общегосударственной методологии формирования ЦЕН.

УДК 69.003

### **Конкурсное размещение заказов в строительстве**

Шаховская В.Н.

Белорусский национальный технический университет

В строительстве Республики Беларусь конкуренция осуществляется в среде, которой свойственны отличные от других отраслей национальной экономики условия производства, при котором в инвестиционный цикл вовлекается большой круг участников строительства (инвесторов, заказчиков, проектировщиков, подрядчиков, инженерных организаций, поставщиков и др.). Регулирование отношений участников строительства осуществляет государство, что достигается, в частности, путем регламентации оснований и порядка размещения заказов, заключения хозяйственных договоров.

Законодательство установило конкурсную форму размещения заказов на строительство объектов – подрядные торги. Основная цель проведения подрядных торгов заключается в том, чтобы за счет привлечения нескольких претендентов-исполнителей, развития между ними конкуренции получить наиболее эффективное (конкурентоспособное) предложение по строительству объекта. Тем самым, торги становятся организационно-экономическим механизмом развития конкурентной среды, выявления конкурентоспособности участников строительства. Они координируют и определяют их взаимоотношения при реализации инвестиционного проекта.