

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

факторам, как в процессе возведения объекта, так и в период его эксплуатации.

Порядок формирования цены в строительстве в Республике Беларусь представлен в Положении о порядке формирования неизменной договорной (контрактной) цены на строительство объектов, согласно которому цена заказчика формируется на основании проектно-сметной документации, носит название стартовой и является предельной [2]. При расчете цены предложения распределяется объем инвестиций по месяцам в соответствии с тем, какие виды работ планируется выполнить в нормативные сроки с учетом определенной даты начала строительства. После выбора подрядчика, формирования неизменной договорной цены, заключается договор с обязательным приложением графика производства работ, а также графика платежей [1].

Для сравнения проанализируем опыт формирования сметной стоимости строительной продукции за рубежом, например в США.

Сметная стоимость строительства может рассматриваться с нескольких позиций в связи с различием в требованиях сторон. Несмотря на то, что на различных стадиях реализации проекта используются разнообразные методы формирования сметной стоимости, лучше рассмотреть три главных подхода расчета стоимости в зависимости от того, на реализацию каких функций они направлены. Сметная стоимость строительства необходима в проектировании, определении цены предложения и контроле за выполнением работ.

1. Проектно-сметная документация. Для проектировщика выбранный вид сметной стоимости должен перекликаться также с планированием и проектированием, например:

- конкурсная оценка (или оценка порядка величины);
- предварительная оценка;
- подробная оценка (или расчетная смета);
- техническая оценка, основанная на планах и спецификациях.

На самой ранней стадии реализации инвестиционного проекта оценка порядка величины обычно выполняется до начала проектирования объекта, и соответственно, базируется на стоимостных показателях аналогичных возведенных объектов. Предварительная оценка осуществляется согласно эскизному решению объекта на этапе, когда уже выбраны основные технологии строительного производства. Подробная оценка выполняется на стадии, когда рассчитаны

объемы работ и формируется рабочая документация. Техническая оценка базируется на разработанных проектах и спецификациях, необходимых для разработки конкурсных предложений подрядных организаций, планирующих участие в тендере. При подготовке вышеназванных оценок проектировщик закладывает для подрядной организации общие накладные расходы и прибыль.

2. Цена предложения. В случае подрядной организации, конкурсная смета, предоставленная на рассмотрение заказчику как для формирования конкурентной цены предложения, так и для проведения переговоров, содержит прямые затраты, затраты на авторский надзор, надбавку для компенсации общих накладных расходов и величину прибыли. Прямые затраты для предварительной сметы обычно получают, комбинируя следующие подходы: ценовые предложения субподрядной организации, предварительный расчет объемов работ и порядок производства строительных работ.

Если генеральный подрядчик намерен привлечь субподрядные организации, то может быть сделано коммерческое предложение для привлечения специализированных субподрядчиков к реализации различных задач. Таким образом, обязанность разработки сметной документации ложится на субподрядчика. Если строительство всего объекта или его части выполняется генподрядчиком, цена предложения может быть подготовлена с учетом предварительного расчета объемов работ, предоставленного заказчиком, или с учетом проектов производства работ, выработанных подрядчиком для целей реализации строительного проекта.

3. Гибкая смета используется для мониторинга реализации проекта в процессе строительства и разрабатывается на основании доступной информации для формирования:

- бюджетной сметы для целей финансирования;
- плановых затрат, рассчитываемых после выбора подрядчика до начала строительства;
- сметной стоимости, рассчитываемой в процессе строительства вплоть до его завершения.

Заказчик и подрядчик должны придерживаться определенной тактики при контроле затрат в течение строительства. В интересах заказчика бюджетная смета должна быть сформирована как можно раньше для долгосрочного финансового планирования по объекту. Следовательно, детальная смета часто используется в качестве

бюджетной, так как является достаточно детализированной для отражения объемов работ по проекту и доступной за долго до того, как будет разработана инженерная оценка. В процессе выполнения работ плановые затраты должны актуализироваться для отражения неосвоенной сметной стоимости. Пересмотр сметной стоимости необходим также потому, что заказчиком могут вноситься изменения в проектные решения, может возникнуть превышение сметных затрат или их экономия.

Для подрядчика цена предложения обычно является бюджетной сметой, которая используется для контроля и планирования финансирования строительства. Плановые затраты также необходимо периодически обновлять для корректного отражения неосвоенной сметной стоимости, а также для обеспечения достаточного потока денежных средств в целях завершения строительства.

Таким образом, можно сделать вывод, что в Республике Беларусь еще в недостаточной степени используются методы и инструменты ценообразования для более полного и удобного отражения затрат на том или ином этапе строительства для различных его участников.

### **Список использованных источников**

1. Зимина, О. Неизменная договорная цена: формируем по-новому / О. Зимина // Белстройцентр-холдинг [Электронный ресурс]. – 2012. – Режим доступа: <https://www.bsc.by/story/neiZmennaya-dogovornaya-cena-formiruем-po-novomu>. – Дата доступа: 02.03.2016 г.

2. Положение о порядке формирования неизменной договорной (контрактной) цены на строительство объектов: утв. Советом Министров Республики Беларусь 18.11.11 г.: текст по состоянию на 2 марта 2016 г. – Минск: КонсультантПлюс, 2016. – 2 с.