

3. MDS 81-33.2004 Guidelines for determining the amount of overhead in construction
4. MDS 81-36.2004 Guidelines for Application of Federal Unit Prices for Construction and Military Construction Work
5. MDS 81-37.2004 Guidelines for the Use of Federal Unit Prices for Equipment Installation
6. Estimated business in construction. Tutorial. Ardzinov V.D., Baranovskaya N.I., Kurochkin A.I.; St.Petersburg: Peter, 2017
7. Estimate composition in construction on estimate-regulative basis of 2001. P.V. Goryachkin, Saint-Petersburg: Printing Court, 2003. 560 pages.
8. Economy of construction in 2h. Part 2. Textbook and workshop for Bachelor's and Master's degrees / A.S.Pavlov – Moscow: Yurait Publishing House, 2019

[УДК 658.7](#)

[ББК 65.41](#)

АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЙ УЧАСТНИКОВ ПЕРЕГОВОРОВ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ОБЪЕКТОВ

Л.К. КОРБАН¹, А.С. СИВКО²

¹ доцент кафедры «Экономика, организация строительства и управление недвижимостью»,

² выпускник 2019 г. кафедры «Экономика, организация строительства и управление недвижимостью», инженер УКС БНТУ
Белорусский национальный технический университет
Республика Беларусь, г. Минск

Указом Президента Республики Беларусь №223 от 07.06.2019 «О закупках товаров (работ, услуг) при строительстве» [1] с 1 июля 2019 г. введены новые требования о проведении процедур закупок при строительстве объектов. Реализация Указа №223 на предприятиях и организациях позволит оценить эффективность действующей системы закупок в строительстве.

Ключевые слова: конкурентная среда, переговоры, закупки при строительстве, документация для переговоров, предложение на переговоры, цена предложения, снижение цены заказа, анализ предложений.

ANALYSIS OF TENDER PARTICIPANTS' OFFERS AT CONSTRUCTION

L.K. KORBAN¹, A.S. SIVKO²

¹ associate professor of the Department of «Economics, Construction Organization and Real Estate Management»,

² 2019 graduate of the Department of «Economics, Construction Organization and Real Estate Management», CCD engineer
Belarusian National Technical University
The Republic of Belarus, Minsk

By the Decree of the President of the Republic of Belarus № 223 dated 07.06.2019 “On Procurement of Goods (Work, Services) at Construction” [1] since July 1, 2019 new requirements were introduced for procurement procedures at construction of facilities. Implementation of Decree № 223 at enterprises and organizations will make it possible to evaluate the effectiveness of the current procurement system in construction.

Keywords: competitive environment, tender, procurement during construction, tender documentation, tender offer proposal, price of an offer, reduction in offers' price, offers analysis.

ВВЕДЕНИЕ

Строительство относится к одному из основных видов экономической деятельности, который оказывает существенное влияние на состояние экономики Республики Беларусь. В 2018 г. в строительном комплексе насчитывалось 8514 подрядных организаций [2], что свидетельствует о высоком уровне конкурентной борьбы. В 2017-2019 гг. законодательство о закупках претерпело значительные изменения: 26 февраля 2018 г. вступил в силу Декрет № 7 [3], 31 декабря 2018 г. истек срок действия Указа № 380, а с 01.07.2019 вступил в

силу Указ Президента Республики Беларусь №223 «О закупках товаров (работ, услуг) при строительстве».

РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

В процессе работы в первую очередь были проанализированы основные законодательные и нормативные акты, регулирующие процесс закупок.

Основным законодательным актом является Указ Президента Республики Беларусь №223 от 07.06.2019 «О закупках товаров (работ, услуг) при строительстве».

В постановлении Совета Министров РБ №88 от 31.01.2014 «Об организации и проведении процедур закупок товаров (работ, услуг) и расчётах между заказчиком и подрядчиком при строительстве объектов» даются основные определения участников закупок и их функции, правила составления конкурсной документации, порядок проведения подрядных торгов, торгов и переговоров, правила проведения процедуры снижения цены заказа [4, 5, 6]

Обзор действующих нормативно-правовых актов, регулирующих процесс закупок, представлен в Таблице 1.

Таблица 1 – Законодательные акты, регулирующие процесс закупок

| Законодательные акты | Последняя редакция |
|---|--|
| Закон Республики Беларусь от 13.07.2012 № 419-З «О государственных закупках товаров (работ, услуг)» | В редакции закона Республики Беларусь от 17 июля 2018 г. № 136-З |
| Указ Президента №590 от 31.12.2013 г. «О некоторых вопросах государственных закупок товаров (работ, услуг)» | В редакции Указа Президента Республики Беларусь от 18 апреля 2019 г. № 151 |
| Указ Президента Республики Беларусь от 14.01.2014 № 26 «О мерах по совершенствованию строительной деятельности» | В редакции Указа Президента Республики Беларусь от 10.12.2018 г. № 473 |

| | |
|--|--|
| Постановление Совета Министров РБ №88 от 31.01.2014 «Об организации и проведении процедур закупок товаров (работ, услуг) и расчётах между заказчиком и подрядчиком при строительстве объектов» | В редакции Постановления Совета Министров Республики Беларусь № 427 от 28.06.2019 г. |
| Декрет № 7 «О развитии предпринимательства» от 23.11.2017 г. | |
| Гражданский Кодекс Республики Беларусь от 07.12.1998 г. | В редакции Закона Республики Беларусь от 18.12.2018 г. № 151-3 |
| Кодекс об административных правонарушениях от 21.04.2003 г. | В редакции Закона Республики Беларусь от 9.01.2019 г. № 171-3 |
| Закон Республики Беларусь от 05.07.2004 №300-3 «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» | В редакции Закона Республики Беларусь от 04.05.2019 № 185-3 |
| Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 18.11.2011 № 1553 «О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 11 августа 2011 г. № 361» | В редакции Постановления Совета Министров Республики Беларусь от 14.12.2018 г. № 902 |
| Указ Президента Республики Беларусь от 07.06.2019 № 223 «О закупках товаров (работ, услуг) при строительстве» | |

Источник: собственная разработка автора.

Переговоры являются одной из форм размещения заказов при строительстве объектов, которая предусматривает определение подрядчика, исполнителя или поставщика путём анализа предложений, разработанных с требованиями и условиями, изложенными в документации для переговоров. Следует отметить, что законодательство не предусматривает перечня случаев обязательного проведения процедуры переговоров. Таким образом, переговоры являются альтернативой торгам и подрядным торгам, когда проведение таких процедур в соответствии с законодательством необязательно.

Кроме того, многие организации строительного комплекса для цели проведения закупок в строительстве разрабатывают собственные методики и критерии оценки предложений участников закупок. Одна из этих методик была использована при оценке предложений участников переговоров по выбору подрядной организации для выполнения работ по поставке и монтажу кондиционеров [7].

Предложения оцениваются в соответствии с формулой, применяемой заказчиком (1).

$$\text{Цуч} = C * (1 - T * \text{CP} / 365) \quad (1)$$

где Цуч. – расчетная цена данного участника, бел. руб.;

C – стоимость, предложенная данным участником, бел. руб.;

T – величина предложенной данным участником отсрочки платежа, дней;

CP – величина процента ставки рефинансирования Национального Банка Республики Беларусь, установленной на дату вскрытия конвертов с предложениями участников на переговоры, деленная на 100.

В случае, если участником в предложении на переговоры, указана предоплата за выполняемые работы (в виде целевых, текущих авансов, авансов на материалы и т.п.), предложение будет оцениваться в соответствии с формулой (2).

$$\text{Цуч} = C * (1 + T * \text{CP} / 365) \quad (2)$$

где T – количество дней между перечислением участнику аванса и сроком окончания работ (подписание акта выполненных работ).

В таблицах 2-4 представлен процесс выбор победителя переговоров в 2 этапа (с процедурой улучшения предложения).

Таблица 2 – Предложения участников на 1 тур переговоров

| Наименование организации участника | Пункты предложений участников, на основании которых определяется победитель | | |
|------------------------------------|---|---|------------------------------|
| | Общая цена предложения без НДС, бел. руб. | Условия оплаты | Цена с учетом условий оплаты |
| ЗАО «Организация 1» | 6 400,90 | По факту выполненных работ с отсрочкой платежа до 30 (тридцати) календарных дней | 6 348,29 |
| ОАО «Организация 2» | 4 961,87 | По факту выполненных работ с отсрочкой платежа до 30 (тридцати) календарных дней | 4 921,08 |
| ООО «Организация 3» | 9 112,97 | По факту выполненных работ с отсрочкой платежа до 30 (тридцати) календарных дней | 9 038,07 |
| ООО «Организация 4» | 6 230,42 | На основании акта выполненных работ, с отсрочкой платежа 10 (десять) календарных дней | 6 213,35 |
| ООО «Организация 5» | 7 500,10 | По факту выполненных работ, с отсрочкой платежа до 30 (тридцати) календарных дней | 7 438,46 |
| Минимальная цена | | | 4 921,08 |

Источник: собственная разработка автора.

Таблица 3 – Предложения участников на 2 тур переговоров

| Наименование организации участника | Пункты предложений участников, на основании которых определяется победитель | | |
|------------------------------------|---|--|------------------------------|
| | Общая цена предложения без НДС, бел. руб. | Условия оплаты | Цена с учетом условий оплаты |
| ЗАО «Организация 1» | 5 909,24 | По факту выполненных работ с отсрочкой платежа до 30 (тридцати) календарных дней | 5 860,67 |

| | | | |
|--|----------|---|----------|
| ОАО «Организация 2» | 4 961,87 | Не рассматривается по причине несоответствия требованиям проведения переговоров | |
| ООО «Организация 3» | 9 021,83 | По факту выполненных работ с отсрочкой платежа до 30 (тридцати) календарных дней | 8 947,67 |
| ООО «Организация 4» | 6 144,58 | На основании акта выполненных работ, с отсрочкой платежа 10 (десять) календарных дней | 6 127,74 |
| ООО «Организация 5» | 7 500,10 | Не рассматривается по причине несоответствия требованиям проведения переговоров | |
| Минимальная цена | | | 5 860,67 |
| Снижение нижней границы цены после проведения 2-го тура переговоров: 321,18 руб. | | | |

Источник: собственная разработка автора.

Таблица 4 – Анализ предложений участников

| Наименование участника | Цена предложения по итогам переговоров с учетом НДС, бел. руб. | Процент снижения относительно цены предложения на первый тур переговоров | Цена относительно стартовой цены Заказчика |
|------------------------|--|--|--|
| ЗАО «Организация №1» | 7 091,09 | 7,69% | +18,18% |
| ОАО «Организация №2» | 5 954,24 | - | -0,76% |
| ООО «Организация №3» | 10 826,19 | 1,01% | +80,44% |
| ООО «Организация №4» | 7 373,49 | 1,38% | +22,89% |

| | | | |
|---|----------|---|---------|
| ООО «Организация №5» | 9 000,12 | - | +50,00% |
| Стартовая цена Заказчика: 6.000 бел. руб. | | | |

Источник: собственная разработка автора.

По результатам проведения переговоров победителем признан участник ЗАО «Организация №1», что свидетельствует об объективности применяемой в организации методики оценки предложений. Кроме того, организация-победитель выполнила все требования конкурсной документации.

ВЫВОДЫ

Анализ основных законодательных и нормативных актов по вопросам закупок в строительстве позволил систематизировать и структурировать все вопросы, касающиеся предмета исследования – переговоров как вида закупок. В процессе работы на основании реальных данных строительных организаций была апробирована методика, используемая при выборе победителя переговоров и дана оценка её эффективности, что позволяет рекомендовать её к использованию не только на локальном уровне данной организации.

ЛИТЕРАТУРА

1. О закупках товаров (работ, услуг) при строительстве. Указ Президента Республики Беларусь от 07.06.2019, №223// Консультант Плюс: Версия Проф. Технология 3000 [Электронный ресурс]: ООО «ЮрСпектр», Нац. Центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
2. Статистический сборник 2019 / И.В.Медведева [и др.]. Минск: Национальный статистический комитет Республики Беларусь, 2019.
3. О развитии предпринимательства. Декрет Президента Респ. Беларусь, 21 ноя. 2017г., № 7 // Консультант Плюс: Версия Проф.

Технология 3000 [Электронный ресурс]: ООО «ЮрСпектр», Нац. Центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.

4. Об организации и проведении процедур закупок товаров (работ, услуг) и расчётах между заказчиком и подрядчиком при строительстве объектов. Постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 31 янв. 2014г., №88. // Консультант Плюс: Версия Проф. Технология 3000 [Электронный ресурс]: ООО «ЮрСпектр», Нац. Центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.

5. О мерах по совершенствованию строительной деятельности. Указ Президента Респ. Беларусь, 14 янв. 2014г., № 26 // Консультант Плюс: Версия Проф. Технология 3000 [Электронный ресурс]: ООО «ЮрСпектр», Нац. Центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.

6. Экономика строительства: учебник/О. С.Голубова, Л. К. Корбан, С. В. Валицкий. Минск: Новое издание, 2016. – 574 с.

7. Об утверждении Положения о порядке проведения закупок товаров (работ, услуг) на строительном предприятии. Приказ, 15 ноя. 2016 г., № 565.

REFERENCES

1. On the procurement of goods (works, services) during construction. Decree of the President of the Republic of Belarus, 07 june 2019, № 223 // Consultant Plus: Version Prof. Technology 3000 [Electronic resource]: LLC "YurSpektr", National. Legal Information Center. The Republic of Belarus. – Minsk, 2019.

2. Statistical digest 2019 / I.V. Medvedeva [and oth.]. Minsk: National Statistical Committee of the Republic of Belarus, 2019.

3. On the development of entrepreneurship. Decree of the President of the Republic of Belarus, 21 nov. 2017, № 7//Consultant Plus: Version Prof. Technology 3000 [Electronic resource]: LLC "YurSpektr", National. Legal Information Center. The Republic of Belarus. – Minsk, 2019.

4. On the Organization and Conduct of Procurement Procedures for Goods (Work, Services) and Settlements Between the Customer and the Contractor during the Construction of Facilities. Council of Ministers of the Re-

public of Belarus, 31 jan. 2014, № 88.//Consultant Plus: Version Prof. Technology 3000 [Electronic resource]: LLC "YurSpektr", National. Legal Information Center. The Republic of Belarus. – Minsk, 2019.

5. On Measures to Improve Construction Activities. Decree of the President of the Republic of Belarus, 14 jan. 2014, № 26//Consultant Plus: Version Prof. Technology 3000 [Electronic resource]: LLC "YurSpektr", National. Legal Information Center. The Republic of Belarus. – Minsk, 2019.

6. Economics of Construction: a Textbook/O. S. Golubova, L.K. Korban, S.V. Valitsky. Minsk: New Edition, 2016. – 574 p.

7. On Approval of the Regulation on the Procedure for the Procurement of Goods (Works, Services) at a Construction Enterprise. Order, 15 nov. 2016, № 565.

[УДК 332.8](#)

[ББК 65.441](#)

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ЭКОНОМИКО-ПРАВОВЫХ ОСОБЕННОСТЕЙ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Д. Б. ЛИТВИНЦЕВ

Социолог, магистрант по направлению 38.03.10 «Жилищное
хозяйство и коммунальная инфраструктура»

Новосибирский государственный архитектурно-строительный
университет (СИБСТРИН)

г. Новосибирск, Российская Федерация

В статье анализируются экономико-правовые особенности управления многоквартирными домами в Российской Федерации и в Республике Беларусь. Приводится статистический анализ динамики ввода в действие жилых домов, числа квартир, а также их среднего размера с 2010 г. по 2018 г. по данным органов государственной статистики. Проводится сравнительный анализ современного жилищного законодательства России и Беларуси по таким критериям, как способы управления многоквартирными домами, структура платы за содержание жилья, тарифная политика и т.п.