

Договорная цена в строительстве: проблемы и решения

Корбан Л.К., Самаль Н.К., Романовская Е.В.

Белорусский национальный технический университет

Изменения методики формирования договорной цены, произошедшие с 1999 по 2010 годы, были связаны с предлагаемыми методами определения цены заказчика, цены предложения подрядчика (базисно-индексный, ресурсный, ресурсно-индексный методы) и порядком формирования договорной цены.

В последней редакции договорной цены (Постановление Совмина от 19.02.2010 г. № 241) дано новое ее определение. Это цена, определяемая по результатам проведения подрядных торгов или переговоров на основании цены предложения подрядчика – победителя торгов или претендента, участвующего в переговорах. Цена предложения подрядчика – цена подрядных работ и затрат, определяемая подрядными организациями – претендентами на получение строительного заказа на дату принятия решения о проведении торгов или переговоров. Таким образом понятие договорная (контрактная) цена официально используется не только в случае проведения торгов, но и переговоров.

В Концепции совершенствования ценообразования в строительстве, утвержденной Постановлением коллегии МАиС РБ от 15.05.2008 №166 предлагаются следующие этапы формирования договорной цены.

1. Разработка проектно-сметной документации и формирование сметной стоимости строительства в «базисном» и «текущем» уровне цен (базисно-индексный метод).
2. Проведение подрядных торгов и формирования цены предложения подрядчиком (ресурсный или ресурсно-индексный методы).
3. Формирование твердой (ст. 663 Гражданского кодекса) договорной (контрактной) цены и заключения договора строительного подряда с победителем конкурса (подрядных торгов) – основной этап.
4. Расчеты между заказчиком и подрядчиком в пределах сформированной твердой договорной (контрактной) цены.

В 2011 году Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь предложило новый подход к совершенствованию ценообразования в строительстве, который предполагает обязательную привязку индекса стоимости СМР к индексу-дефлятору ВВП, применение фиксированных цен, ресурсного метода формирования цен при строительстве жилья, обеспечение формирования твердой цены на дату заключения контракта, разработку проектно-сметной документации в действующих ценах.