

УДК 659.13

М.А. Бугаев (асп. каф. ПиК), В.А. Дуболазов, д.э.н., проф.

## СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ТВЕРДОЙ ЦЕНЫ НА СТРОИТЕЛЬНУЮ ПРОДУКЦИЮ

В действующих нормативных документах определено, что цена на строительную продукцию может быть открытой или твердой [1,2]. Главный недостаток твердой цены заключается в невозможности предусмотреть все факторы, влияющие на стоимость строительной продукции, такие как изменение цен на строительные материалы и рабочую силу в процессе строительства. Значение этого недостатка в строительстве увеличивается вследствие длительного цикла производства. Использование в договорах подряда открытой цены, которая может изменяться в соответствии с фактическими затратами подрядчика, позволяет решить эту проблему. Тем не менее, с точки зрения заказчика более предпочтительна твердая цена, которая является окончательной, а потому позволяет планировать финансирование строительства, стимулирует подрядчика экономно вести строительство, а также перекладывает на него значительную часть строительных рисков. Твердые цены широко практикуются при строительстве, финансируемом из государственных бюджетов.

Это ставит проблему определения справедливой с точки зрения подрядчика твердой цены, которая компенсировала бы все его затраты, связанные с производством работ, а также их финансированием за счет собственных или привлеченных оборотных средств. В настоящий момент для учета фактора удорожания материальных и иных ресурсов за период строительства могут применяться прогнозные индексы, рассчитываемые Региональными центрами по ценообразованию в строительстве (РЦЦС) и другими организациями (КоИвест). При этом используется среднее арифметическое от прогнозных индексов на периоды начала и окончания работ. Такой подход дает слишком грубые результаты, поскольку не учитываются реальные условия финансирования строительства. Для устранения этого недостатка нами предлагается следующий способ расчета твердой договорной цены.

Базой для определения твердой цены строительства является стоимость строительства на момент заключения договора подряда, определенная одним из способов, рекомендованных Госстроем России [2], или любым иным способом для строек, финансируемых без участия бюджетных средств. Для учета фактора времени необходимо произвести дисконтирование указанной стоимости, при этом следует учесть динамику финансирования строительства. Суммы отдельных платежей должны дисконтироваться на период от начала строительства до предполагаемого момента оплаты. Так сумма аванса, перечисляемого подрядчику до начала работ, не дисконтируется.

$$P' = V_0 + \sum_{i=1}^n V_i \cdot (1+q)^i, \quad (1)$$

где  $P'$  – твердая цена строительства, руб.;  $V_0$  – сумма аванса, руб.;  $V_i$  – сумма платежа в  $i$ -й период, руб.;  $q$  – норма дисконта;  $n$  – срок строительства в периодах.

При этом

$$P_0 = \sum_{i=0}^n V_i, \quad (2)$$

где  $P_0$  – стоимость строительства на момент заключения договора подряда.

Значения  $V_i$  определяются на основании предполагаемых условий оплаты строительных работ – берутся напрямую из графика финансирования строительства либо определяется на основании графика производства работ. В последнем случае определяются сроки выполнения отдельных этапов работ (по проекту организации строительства) и их стоимость (по объектным и локальным сметам), а также учитывается срок оплаты выполненных работ заказчиком.

В качестве периода дисконтирования целесообразно принять месяц, поскольку чаще всего в строительстве расчет за выполненные работы производится ежемесячно, а общая продолжительность строительства редко превышает 2-3 года.

Норма дисконта  $q$  определяется следующим образом:

$$q = q_1 + q_2, \quad (3)$$

где  $q_1$  – среднее удорожание стоимости строительства за период;  $q_2$  – процент за использование собственных или привлеченных оборотных средств.

Значение  $q_1$  можно определить по данным, ежемесячно публикуемым РЦЦС [3]. Величину  $q_2$  фирма-подрядчик определяет исходя из собственной нормы доходности оборотных средств и ставки банковского процента.

Формулу (1) можно записать иначе:

$$P' = V_0 + \sum_{i=1}^n \left(1 - \sum_{j=0}^i \frac{V_j}{P_0}\right) \cdot P_i \cdot (1 + q_2)^i, \quad (4)$$

где  $P_i$  – прогнозируемая стоимость строительства в период времени  $i$ , руб.

В этом случае величина  $P_i$  определяется на основании прогнозных индексов РЦЦС либо самостоятельно фирмой-подрядчиком.

*Выводы:* Предложены две формулы (1) и (4) для определения твердой цены на строительную продукцию, лучше учитывающие фактор времени. Особо следует отметить практическую применимость результатов, поскольку все используемые в расчетах исходные данные могут быть легко получены подрядчиками.

#### ЛИТЕРАТУРА:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Методические указания по определению стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации. МДС 81-1.99 (Постановление Госстроя России от 26.04.99 № 31).