

УДК 69.003.12

А.С.Лужкова (2 курс, каф. ТОЭС), М.В.Комаринский, к.т.н., доц.

ОРГАНИЗАЦИЯ И ВЫЯВЛЕНИЕ ПОБЕДИТЕЛЯ ПОДРЯДНЫХ ТОРГОВ

Свободные, но весьма неопределенные условия рыночной экономики ставят перед заказчиком (инвестором) ряд проблем по выбору подрядчика, определению стоимости строительства и договорной цены на строительную продукцию.

Проблема выбора конкретного подрядчика решается путем проведения конкурсов, торгов подряда или аукционов. Что касается ценнообразования, то оно усложняется тем, что в силу специфики строительной отрасли и вытекающих отсюда особенностей формирования цены на строительную продукцию сохраняется индивидуальный подход в определении стоимости конкретного объекта. При этом действующие сметные нормативы стали иметь в основном рекомендательный характер, а цены на ресурсы являются свободными (рыночными). В этих условиях инвестор не может получить точные данные по формированию стоимости строительства. Поэтому заказчик до выбора подрядчика должен определиться по минимальной, максимальной и средней стоимости строительства объекта.

Вот почему заказчик-инвестор до проведения подрядных торгов предварительно разрабатывает (самостоятельно или с помощью посредников) инвесторские сметы на основе укрупненных сметных нормативов, которые предопределяют объемы инвестиций (капитальных вложений) на строительство объекта.

Целью проведения торгов является обеспечение эффективного расходования государственных бюджетных средств и средств государственных внебюджетных фондов всех уровней.

Непосредственными участниками подрядных торгов являются заказчик, организатор торгов, конкурсная комиссия, эксперты и, естественно, претенденты. Укрупненная схема проведения торгов представлена на рис. 1.

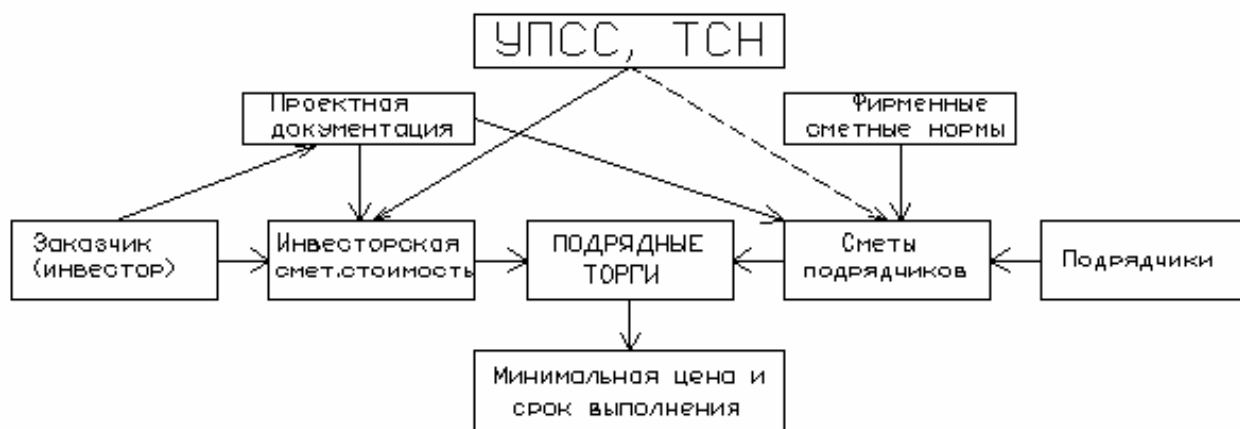


Рис. 1. Схема определения стоимости строительства на основе проведения подрядных торгов.

Основной проблемой в организации и проведении подрядных торгов является проблема объективной оценки участников торгов – оферентов (подрядчиков) – при определении победителя подрядных торгов. Основными критериями определения победителя являются следующие технико-экономические показатели:

- стоимость выполнения подряда;
- продолжительность выполнения;
- качество и надежность выполнения подряда.

В зависимости от предмета торгов и условий заказчика по решению тендерного комитета могут осуществляться балльная оценка системы показателей, экономическое соизмерение затрат и прибыли путем расчета величины приведенных затрат или смешанная (балльно-экономическая) оценка [1].

Если по предмету подрядных торгов заказчик заинтересован в ускорении ввода объекта в эксплуатацию и в повышении рентабельности проектируемого или сооружаемого объекта и предложил претендентам дать соответствующие альтернативные предложения и при этом представляется практически возможным достоверно рассчитать величину дополнительной прибыли, то выбор победителя торгов может быть осуществлен по критерию минимума приведенных затрат, определенных с расчетом стоимости строительства, дополнительной прибыли, которую предполагается получить за период сокращения срока строительства, а также дополнительной прибыли от снижения текущих затрат за расчетный период эксплуатации объекта по формуле:

$$Z_i = C_i - \Delta\Pi_i \times T - (P + \Delta\Pi_i) \times \Delta T_i. \quad (3)$$

где Z_i – величина приведенных затрат по предмету торгов за расчетный период, рассчитанная на основе показателей, предложенных i -м оферентом; C_i – предложенная i -м оферентом цена предмета торгов, млн. руб.; $\Delta\Pi_i$ – экономия эксплуатационных затрат или увеличение прибыли по объекту при повышении качества строительства, предложенном i -м оферентом (в сопоставимом уровне цен), млн. руб. в год; T – расчетный период эксплуатации в годах (рекомендуется принимать не более 10 лет); P – ожидаемая заказчиком среднегодовая прибыль после ввода объекта в эксплуатацию, млн. руб. в год; ΔT_i – предложенное i -м оферентом ускорение срока ввода объекта в эксплуатацию по сравнению со сроком, указанным в условиях тендера, в годах [2].

Все перечисленные стоимостные показатели должны приводиться в сопоставимом уровне цен (например, в уровне цен, сложившемся на момент проведения торгов).

По данным Госстроя РФ, в 2003 году эффективность подрядных торгов составила примерно 6,1%. То есть на такую величину удалось снизить стоимость строительства объектов. Наибольшее количество подрядных торгов зафиксировано в Санкт-Петербурге – более 14 тыс. Вместе с тем они еще не получили должного распространения как основы оптимизации стоимости строительства.

ЛИТЕРАТУРА:

1. Организация и проведение подрядных торгов на объекты и услуги в строительстве и городском хозяйстве: Учебник / Под ред. В.А. Яковлева. – М.: изд. АСВ, 2000.
2. МДС 80-3.2000. Методические рекомендации по оценке ofert и выбору лучшего предложения из представленных на подрядные торги.