

ФОРМИРОВАНИЕ ДОГОВОРНОЙ ЦЕНЫ НА СТРОИТЕЛЬНЫЙ ПОДРЯД

При заключении договоров подряда на строительство объектов задача инвесторов-заказчиков состоит в том, чтобы цена подрядного договора была по возможности меньшей (при других удовлетворяющих заказчика условиях по срокам исполнения подряда, надежности подрядчика как хозяйственного партнера и др.). Задача же подрядных строительно-монтажных организаций (СМО) при этом состоит в том, чтобы предложить приемлемую для заказчика цену на выполнения подряда, меньшую по сравнению с другими претендентами, но, вместе с тем, обеспечивающую желательную для него норму прибыли.

Заказчик при определении цены подряда объективно должен руководствоваться следующими соображениями. Во-первых, - ни при каких обстоятельствах договорная цена на выполнение строительного подряда не должна превышать предельно-допустимую цену, при которой строительство объекта вообще экономически не целесообразно. Во-вторых, - знать конъюнктуру рынка строительных подрядов и не переплатить претенденту-подрядчику.

Предельно-допустимую цену на строительство объектов в целом, включая приобретение и монтаж оборудования, предлагается определять путем деления расчетной годовой прибыли от создания и эксплуатации объектов (или ее годового прироста при модернизации или реконструкции объектов) к расчетной норме доходности на вкладываемые средства. Если, например, в результате реконструкции кирпичного завода прирост прибыли составит 30 млн. руб. в год, то при норме доходности инвестиций, равной 15%, предельно-допустимые затраты на указанную реконструкцию составят $30 : 0,15 = 200$ млн. рублей. При больших затратах на реконструкцию доходность инвестиций будет ниже требуемых 15 копеек на 1 рубль инвестиционных вложений.

Предельно-допустимая цена на производство соответствующих строительно-монтажных работ (СМР) определится как разность между предельно-допустимыми затратами на строительство (реконструкцию) объекта в целом и затратами на приобретение и доставку необходимого оборудования, а также других затрат, связанных с организацией строительства, не передаваемых подрядной СМО. Если в приведенном выше примере затраты на приобретение и доставку оборудования составляют 105 млн. руб., а затраты на подготовку объекта к производству СМР, управление реализацией инвестиционного проекта в целом и др. - 10 млн. руб., то предельно-допустимые для заказчика затраты и, следовательно, предельная цена подряда на выполнение СМР будет равна $200 - (105 + 10) = 85$ млн. руб. Договорная цена на выполнение СМР по реконструкции кирпичного завода не должна быть выше указанных 85 млн. руб.

В настоящее время на практике при установлении договорных цен на исполнение строительных подрядов заказчиками и подрядчиками, как правило, указанные расчеты пока не проводятся. Договорные цены устанавливаются на основе данных объектных и сводных смет на строительство, реконструкцию или капитальный ремонт зданий и сооружений, составленных по сметным нормам и расценкам (СНиР) на выполнение СМР по разработанным рабочим чертежам с учетом установленных Госстроем норм накладных расходов и плановых накоплений. За основу установления договорной цены на выполнение строительного подряда берется сметная стоимость СМР по СНиР. Торг между заказчиком и подрядчиком ведется в основном в части возможных дополнитель-

ных затрат подрядчика, связанных с организацией строительства, и величины прибыли, которую он желает получить. Обычно величину прибыли принимают согласно рекомендациям Госстроя РФ в процентах от сметных затрат на основную заработную плату рабочих, а в ряде случаев - в процентах от сметной стоимости подлежащих выполнению работ по среднему сложившемуся в районе застройки уровню прибыли по отношению к затратам.

Указанным подходам присущи следующие основные недостатки:

- принимая за базу определения цены подрядного контракта сметную стоимость СМР по СНиР, подрядчик, в принципе, не знает, в какой мере затрат по сметным нормам будет достаточно для возмещения его фактических затрат. Это обусловлено тем, что фактические технологии и методы производства СМР могут и, как правило, отличаются от принятых в СНиР, а фактические расстояния доставки строительных конструкций на объекты будут не те средние, которые приняты в сборниках сметных цен на них, а другие;
- СМО при работе по рабочим чертежам, разработанным проектными организациями, не побуждаются к поиску новых менее ресурсоемких проектно-конструктивных решений зданий и сооружений. В результате, пропадает сам принцип рыночной состязательности подрядчиков за снижение цены выполнения подрядного контракта, в первую очередь за счет поиска эффективных проектных решений, применения эффективных строительных материалов и т. д.

В основу предлагаемого метода формирования цены предложения на строительный подряд со стороны строительно-монтажных и проектно-строительных организаций в условиях конкурентной среды предлагается положить определение издержек производства на выполнение комплексов СМР и получение конечной продукции строительства с учетом их возможностей по совершенствованию проектно-конструктивных решений зданий, сооружений и применению прогрессивных технологий производства работ и строительных материалов. Предполагается, что подрядные строительные организации, во-первых, разрабатывают свои внутренние стандарты на технологии и способы производства работ, которые они выполняют, а во-вторых, имеют свои эффективные конструктивные решения зданий и сооружений, обеспечивающие сравнительно меньшую их материалоемкость, трудоемкость, потребность в затратах на механизацию производства работ или изготовление конструкций.

В общем виде предлагаемая схема формирования цены выполнения подрядного контракта на строительство приведена на следующем рис. 1.

При наличии данных о физическом расходе соответствующих ресурсов (материалов, труда, времени работы соответствующих машин) на возведение конструктивных элементов или выполнение СМР, соответствующих реально применяемым технологиям их выполнения, а также данных о реальных рыночных ценах на них, можно рассчитать не средние по нормам СНиР, а реальные прямые издержки производства в конкретной СМО на выполнение единицы объема i -го вида СМР $u_{i,n}^i$ и по подряднему контракту в целом $I_{i,n}^{n,k}$ по формулам:

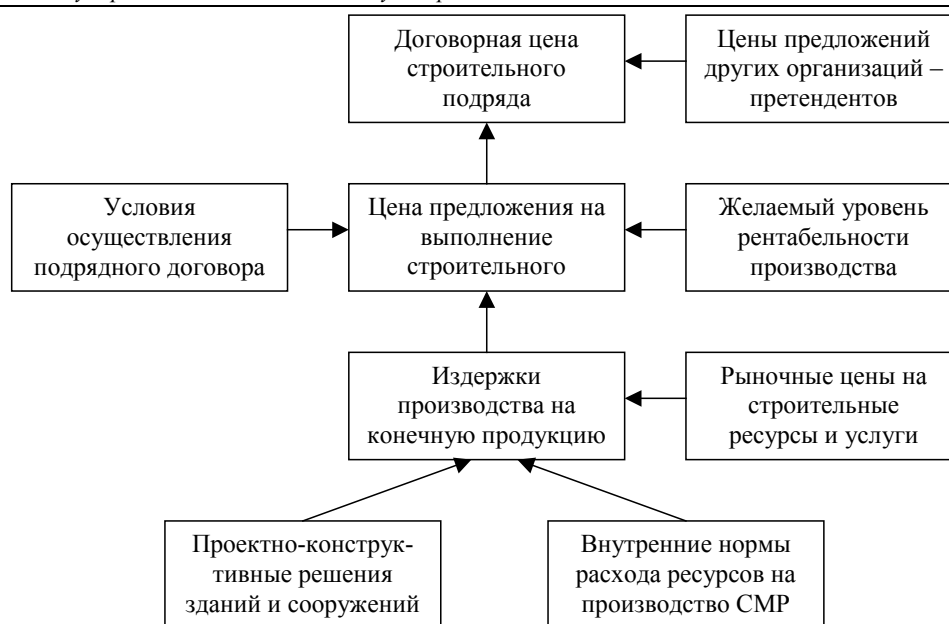


Рис. 1. Схема формирования цены предложения и договорной цены на строительный подряд.

$$I_{u.n.}^{n.k.} = \sum_i V_i \cdot u_{u.n.}^i \quad (1)$$

$$u_{u.n.}^i = \kappa_{n.m.}^i \cdot \sum_j M_j^i (u_j + d_j) + q^i \cdot Z_{on} + \kappa_{n.mex} \cdot \sum_k m_k^i \cdot u_k \quad (2)$$

где V_i - объемы выполненных i -ых СМР;

M_j^i - требуемый расход j -го вида материалов по норме в физическом выражении на единицу измерения i -го вида СМР;

u_j и d_j - соответственно реальные цены приобретения и доставки до места укладки или монтажа j -го вида строительных конструкций, материалов;

q^i - затраты труда на выполнение единицы i -го вида СМР;

Z_{on} - дневная заработная плата рабочих по данным рынка труда;

m_k^i - требуемое количество машино-смен работы k -го вида строительной машины по норме на единицу измерения i -го вида СМР;

u_k - цена одной машино-смены k -ой строительной машины;

$\kappa_{n.m.}$ и $\kappa_{n.mex}$ - коэффициенты, учитывающие потребность соответственно в не основных строительных материалах и не основных строительных машинах (указанную потребность в нормах производственных затрат предлагается определять в процентах от затрат на строительные материалы и на механизацию производства СМР).

Величины $u_{u.n.}^i$ по своей сути представляют внутренние расценки (цены) на выполнение СМР, а не те средние, которые содержатся в территориальных сборниках СНиП.

К издержкам производства, учтенным формулой (1), необходимо добавить издержки на выполнение общеплощадочных работ, связанных с организацией строительства объектов, а также издержки по управлению строительством со стороны строительной организации.

Издержки производства, связанные с выполнением общеплощадочных работ и организацией строительства объектов $I_{o.n.}$ могут быть определены по формуле:

$$I_{on} = C_{m-d} + A_{в.п.} + C_{в.к.} + P_k - M_{в.} + P_{в.п.} + Э_{в.п.к.} \quad (3)$$

где C_{m-d} - издержки по монтажу, демонтажу и транспортированию со склада и на склад (с объекта на объект) временных инвентарных зданий и сооружений;

$A_{в.п.}$ - амортизация за использование временных зданий и сооружений в соответствии с принятыми сроками их эксплуатации;

$C_{в.к.}$ - издержки по прокладке временных коммуникаций на объекте;

P_k - затраты по разборке временных коммуникаций;

$M_{в.}$ - стоимость возвратных материалов после разборки временных коммуникаций;

$P_{в.п.}$ - затраты на ремонт конструкций временных инвентарных помещений;

$Э_{в.п.к.}$ - текущие затраты по эксплуатации временных помещений и коммуникаций в период строительства.

Издержки производства, связанные с управлением строительством объектов, предлагается учитывать посредством увеличения величин, определяемых по формулам (1) и (2) на коэффициент K , рассчитываемый по выражению

$$K = \left(1 + \frac{3_y^{\delta}}{V_{\delta}} \right) \frac{q_i \sum_i V_i}{V_i \sum_i q_i} \quad (4)$$

где 3_y^{δ} - затраты на управление в базовом году;

V_{δ} - суммарный объем СМР в базовом (предшествующем) году;

q_i - затраты труда на выполнение i -го вида СМР;

V_i - объем подлежащих выполнению i -ых видов СМР.

Зная полные издержки производства СМР, можно определить удовлетворяющую подрядчика договорную цену строительного подряда, добавив к ним налоги и отчисления, полагающиеся согласно действующему законодательству, а также желаемую рентабельность строительного производства.

Налог на имущество предлагается учесть путем умножения себестоимости производства СМР на коэффициент K_n , определяемый по формуле:

$$K_n = \frac{\Phi_{осн}}{V_б} \cdot \frac{n}{100} \cdot \frac{1}{\alpha}, \quad (5)$$

где $\Phi_{осн}$ - среднегодовая стоимость основных фондов в базовом году;

$V_б$ - суммарный объем СМР в базовом году;

n - ставка налога на имущество;

α - доля полных издержек производства в цене строительной продукции в предшествующем году.

Сумма уплаты единого социального налога $H_{е.с.н.}$ определяется по формуле:

$$H_{е.с.н.} = 3 \cdot n_{е.с.н.} / 100, \quad (6)$$

где 3 - сумма заработной платы в составе полных издержек производства СМР;

$n_{е.с.н.}$ - ставка единого социального налога, %.

Суммы уплаты других налогов в зависимости от базы их исчисления (от годового оборота фирмы $H_{оп}$ или от суммы фактически начисленной заработной платы $H_{оп}^*$) определяются по формулам:

$$H_{оп} = \sum_i \frac{C \cdot n_i^v}{100 \cdot \alpha_1}, \quad (7)$$

$$H_{оп}^* = \sum_i \frac{3 \cdot n_i^p}{100 \cdot \alpha_2}, \quad (8)$$

где C и 3 - соответственно себестоимость производства СМР (издержки производства) и заработная плата по внутренним нормам затрат;

УДК 658.14.012.12-2

Драган Т.М.

ИНИЦИАТИВНОЕ И ДОСУДЕБНОЕ ОЗДОРОВЛЕНИЕ В ТЕОРИИ И ПРАКТИКЕ АНТИКРИЗИСНОГО УПРАВЛЕНИЯ

Эффективное управление организацией включает систематический анализ текущего состояния предприятия, тенденций его развития и поиск перспектив оптимизации и рационализации деятельности предприятия финансовой, производственной и организационной направленности. Одним из векторов управленческой деятельности является раннее распознавание кризиса в организации с целью принятия необходимых мер по его недопущению или устранению.

Кризис в развитии организации определяется факторами, причинами и симптомами [1].

Причина кризиса – события или явления, вследствие ко-

n_i^v и n_i^p - ставки i -ых налогов соответственно к объему оборота и к сумме начисленной заработной платы, %;

α_1 и α_2 - доли соответственно себестоимости СМР и заработной платы в полной стоимости строительной продукции.

Чистую прибыль подрядчика в составе цены строительного подряда предлагается определять в соответствии с принципами функционирования рыночной экономики, согласно которым норма получения прибыли исчисляется на совокупный производственный капитал, а конкретно посредством умножения всех издержек производства и сумм уплат по налогам на коэффициент K_n , определяемый по формуле:

$$K_n = 1 + \frac{\Phi_{осн} + \Phi_{об}}{V} \cdot \frac{r}{100}, \quad (9)$$

где $\Phi_{осн}$ и $\Phi_{об}$ - стоимость соответственно основных и оборотных средств строительной организации;

V - годовой объем строительного подряда, выполненный в предшествующем году;

r - требуемая норма рентабельности капитала.

В итоге приемлемая цена предложения строительной организации на выполнение строительного подряда $Ц_{с.н.}$ с учетом налога на прибыль, обеспечивающая требуемый уровень рентабельности строительного производства, определится по формуле:

$$Ц_{с.н.} = \left[(H_{п.к.} + H_{о.н.}) \cdot K \cdot K_n + H_{е.с.н.} + H_{оп} + H_{оп}^* \right] \times K_n \left(1 + \frac{n_n}{100 + n_n} \right), \quad (10)$$

где n_n - ставка налога на прибыль, %.

При выходе на рынок строительных подрядов конкретная СМО свою цену, рассчитанную по формуле (10), с ценами предложений других претендентов. В случаях, когда другие организации предлагают большие по сравнению с ней цены строительных подрядов, то ей обеспечивается желаемый уровень рентабельности, принятый в формуле (9). Если другие организации предлагают более низкие договорные цены, то при принятии их цен СМО не обеспечит желаемый уровень рентабельности, принятый ею в своих расчетах по формуле (9) и она должна или согласиться с этим или отказаться от заключения подрядного договора.

торых появляются факторы кризиса.

Фактор кризиса – событие, зафиксированное состояние или установленная тенденция, свидетельствующие о наступлении кризиса.

Симптомы кризиса – состояние показателя, тенденции его изменения.

В организациях факторами кризиса могут рассматриваться снижение качества продукции, нарушение технологической дисциплины, моральный и материальный износ активов, большая задолженность по кредитам.

Драган Татьяна Михайловна, ст. преподаватель каф. бухгалтерского учета, анализа и аудита Брестского государственного технического университета.

Беларусь, БГТУ, 224017, г. Брест, ул. Московская, 267.