

**«Испорченный телефон» в строительстве:
взгляд со стороны**

Сачек П.В.

Белорусский национальный технический университет

Существует проблема различия параметров объекта на разных стадиях проектирования. Инвестор утверждает проект на стадии эскизного проектирования. После этого проект дорабатывается, и параметры строящегося объекта недвижимости изменяются. Инвестор не управляет изменением параметров строящегося объекта, так как не обладает инструментарием для этого. Поэтому параметры построенного объекта могут существенно отличаться от утверждённых инвестором ранее.

Предлагается управлять изменениями параметров создаваемого объекта на основе анализа его будущей рыночной стоимости. В экономическом смысле проводится анализ: если увеличение затрат приводит к кратному увеличению будущей рыночной стоимости здания, то такие изменения необходимо поощрять. Но если дополнительные затраты возникают, а увеличения будущей рыночной стоимости нет, то организация, допустившая ошибки в проекте, должна нести ответственность за это.

В организационном смысле подход анализа цепочки создания ценности потребует внесения в договора подряда механизмов применения санкций за ухудшение потребительских свойств по сравнению с ранее оговоренными свойствами.

Введение этих мер не позволит проектировщику и подрядчикам выдавать ошибки в проекте, вызванные субъективными причинами, за изменение ситуации в строительной отрасли, вызванной объективными причинами.

Таким образом, инвестор не будет оплачивать ошибки проектировщика и подрядчиков, которые те желают переложить на инвестора, хотя должны устранять их за свой счёт.

С точки зрения микроэкономики это позволит уменьшить стоимость объекта недвижимости, т.к. ошибки подрядчиков не будут оплачиваться, не войдут в акты выполненных работ и не увеличат стоимость объекта недвижимости. Кроме того, повышение конкурентной напряженности на рынке проектных услуг приведет к "умиранию" не соответствующих требованиям рынка организаций.

В макроэкономическом смысле введение такого управления вызовет уменьшение зарплаты в строительной отрасли и ухудшение квалификации строителей.