

**Формирование стоимости проектных работ
по объектам жилищного строительства**

Щербак Д.С.

(научный руководитель – Корбан Л.К.)

Белорусский национальный технический университет
г. Минск, Республика Беларусь

В 1998 году был введен в действие нормативный документ по ценообразованию в области проектных работ — СНБ 1.02.06.-98 г. «Порядок определения стоимости проектных работ». В последующие годы к данному документу были введены изменения № 2÷6, причем начиная с изменения № 5 стоимость проектных работ стала зависеть от натуральных показателей (м2, м3, протяженности, емкости и т. д.).

При введении в 2007 году изменения № 6 стоимость проектных работ существенно снизилась.

С 1.01.2008 вступил в действие новый нормативный документ: Сборник базовых цен на проектные работы (СБЦ-1÷20-2008). В данном нормативном документе порядок определения стоимости проектных работ был несколько изменен. В соответствии с Общими указаниями по применению сборников базовых цен на разработку градостроительной документации, выполнения комплексных научных изысканий по недвижимым историко-культурным ценностям и документации проектного обеспечения инвестиционного процесса в строительстве выделяются 3 варианта расчета базовой цены:

1. В зависимости от натуральных показателей объектов (мощности, протяженности, емкости, площади);
2. В зависимости от общей стоимости строительства в случае, когда по некоторым объектам в СБЦ цены не приведены.
3. В зависимости от трудовых затрат организации в случаях выполнения проектных, научно-проектных, изыскательских работ.

Для того чтобы проанализировать динамику изменения стоимости проектных работ на протяжении 1998–2008 гг. нами были выбраны соответствующие объекты-представители жилищного строительства: каркасно-монолитный жилой дом, кирпичный 7-этажный

жилой дом, жилой дом безригельной каркасной системы, одноэтажный многоквартирный жилой дом.

Для упрощения расчетов использовались те нормативные базы, которые предлагали кардинальные изменения в области ценообразования при проектировании: СНБ 1.02.06.-98 г. (вариант расчета № 1), изменение №6 к СНБ 1.02.06.-98 г. (вариант расчета № 2) и СБЦ 20-2008 г. (вариант расчета № 3) С использованием вышеперечисленных нормативных документов нами были выполнены соответствующие расчеты стоимости проектных работ по объектам-представителям как в ценах 1991 года, так и в текущих ценах.

Особый интерес представляют результаты, полученные при переводе стоимости проектных работ в текущий уровень цен (рис. 1).

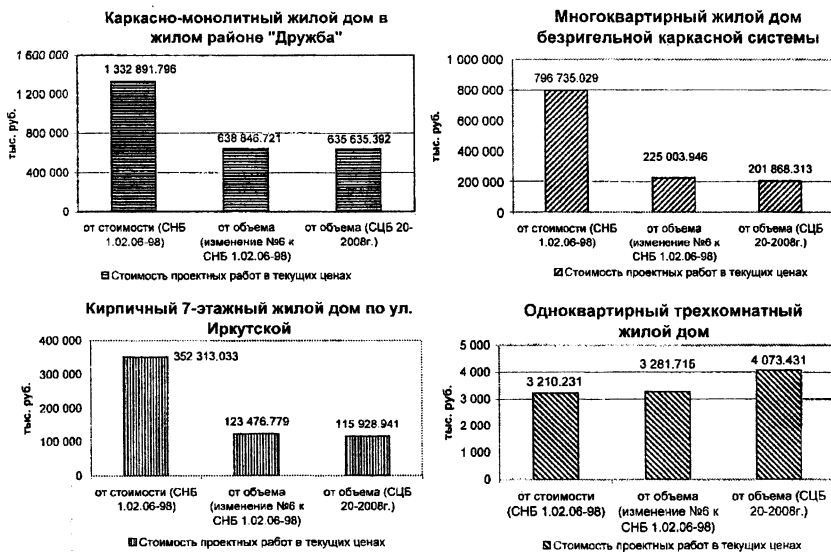


Рис. 1 Сравнительный анализ стоимости проектных работ для различных объектов жилищного строительства в текущих ценах

Анализ полученных результатов позволяет сделать следующие выводы:

- по каркасно-монолитному жилому дому при введении изменения № 6 стоимость проектных работ в текущих ценах по отношению к варианту расчета согласно СНБ 1.02.06.-98 г. снизилась на

52%. Стоимость проектных работ по СЦБ 20-2008 г. относительно варианта расчета № 1 снизилась также на 52%, т.е. стоимость проектных работ по отношению к варианту расчета №2 не изменилась.

- по объекту кирпичный 7-этажный жилой дом стоимость проектных работ при введении изменения № 6 снизилась на 64,9%, а стоимость проектных работ по СЦБ 20-2008 г. относительно варианта расчета № 1 снизилась на 67%, т.е. уменьшилась на 3% по отношению ко второму варианту расчета.

- по объекту жилой дом безригельной каркасной системы стоимость проектных работ при введении изменения № 6 снизилась на 71,8%. Стоимость проектных работ по СЦБ 20-2008 г. относительно варианта расчета № 1 снизилась на 75%, т.е. уменьшилась на 4% по отношению ко второму варианту расчета.

- по объекту одноэтажный многоквартирный жилой дом стоимость проектных работ при введении изменения № 6 в текущих ценах увеличилась на 2,2%. Стоимость проектных работ по СЦБ 20-2008 г. относительно варианта расчета № 1 возросла на 26,8%. В данном случае стоимость не только не уменьшилась, но возросла на 26,8%, а по отношению к варианту расчета № 2 выросла на 24,6%.

Анализ полученных результатов позволяет сделать вывод, что введение изменения № 6 резко снизило стоимость выполняемых проектных работ. Введение сборников базовых цен незначительно уменьшило стоимость проектных работ (около 2%) по отношению к изменению № 6, и только по объекту многоквартирного трехкомнатного дома стоимость возросла.

Для того чтобы проектные организации могли эффективно осуществлять свою деятельность, им необходимо развивать следующие направления:

- постепенное сокращение состава и объема графической части проектной документации за счет широкого применения типовых узлов и проектных решений;

- внедрение новых строительных материалов, изделий и конструкций и усовершенствование в связи с этим базы нормативных документов;

- увеличение затрат на типовое проектирование, т.к. это дает значительную экономию за счет сокращения затрат на индивидуальное проектирование;

- повышение роли и увеличение затрат на экспериментальное проектирование, поскольку проекты, разрабатываемые для экспериментального строительства, будут иметь лучшие технико-экономические показатели при массовом применении;
- при проведении подрядных торгов на выполнение проектных работ необходимо своевременное предоставление исходно-разрешительной документации проектным организациям, а также установление предельных технических и ценовых параметров объектов проектирования;
- в договорах подряда на выполнение проектных работ следует предусматривать повышение ответственности, в том числе и финансовой, проектных организаций за соблюдение установленных сроков проектирования, а также качество проектных работ;
- обязательное наличие календарного графика выполнения проектных работ;
- разработка системы зависимости оплаты труда проектировщиков от улучшения технико-экономических показателей объекта;
- упрощение существующего порядка согласования с заинтересованными организациями проектов, разрабатываемых для жилищного строительства.