

Теоретические основы формирования стоимости объекта строительства

Мягь Ю.С.

Белорусский национальный технический университет

Существует ряд специфических особенностей ценообразования в строительстве таких как: индивидуальный характер строящихся зданий и сооружений и зависимость стоимости от конкретных условий строительства; многообразие строительной продукции; длительность производственного цикла строительства; мониторинг цен на строительные материалы, обусловленный высокой материалоёмкостью строительной продукции; заказчик и подрядчик одновременно участвуют в формировании цены на строительную продукцию, соответственно они преследуют свои интересы.

Сметная документация на строительство независимо от источников финансирования разрабатывается на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении, и цен на ресурсы и (или) на основании укрупненных нормативов стоимости строительства единицы площади (объема, мощности) объекта или стоимости объектов-аналогов. Порядок определения сметной стоимости строительства и составления сметной документации на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении определяет Инструкция, утверждённая постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 18.11.2011 № 51.

Правильно составленная смета является залогом отсутствия финансовых разногласий между заказчиком и подрядчиком, которые могут возникнуть при строительстве в случае ошибок в сметной документации.

Формирование неизменной договорной (контрактной) цены – один из самых важных этапов при строительстве объектов, и его преуменьшение грозит как подрядчику, так и заказчику серьезными финансовыми потерями. Если работа строительного комплекса будет происходить по экономически обоснованным неизменным договорным (контрактным) ценам, то это приведет к сокращению продолжительности инвестиционного цикла, созданию условий для расширенного применения новых технологий, росту объемов строительства, а также к повышению эффективности в строительстве. Применение одного из методов определения цены предложения подрядчика, при определенных условиях, позволяет минимизировать затраты на проведение расчётов и более точно определить сметную стоимость.