

Контракт жизненного цикла объектов строительства

Нгуен Т.Т.Н.

Белорусский национальный технический университет

В настоящее время главными задачами в строительной сфере Республики Беларусь являются: развитие жилищного строительства, увеличение количества энергоэффективных зданий, минимизации стоимости строительства жилья, а также оценка его стоимости с учетом единовременных и эксплуатационных затрат.

Важным моментом является и качество построенных зданий и сооружений. Нередки случаи, когда вновь построенный инфраструктурный объект приходится часто ремонтировать после небольшого периода эксплуатации. Более половины всех дефектов, выявляемых в зданиях и сооружениях, возникают из-за нарушения технологии изготовления, возведения и монтажа конструкции. Дефекты могут ухудшать нормальные условия эксплуатации, нарушать температурно-влажностный режим помещений, повышать эксплуатационные расходы на здание, сокращать их долговечность и др. Эти дефекты значительно ухудшают параметры функционирования здания. В сложившихся условиях важным аспектом успешной реализации инвестиционных проектов в строительстве зданий и сооружений является не столько экономия средств при создании объекта, сколько строительство или реконструкция высококачественных жилых домов с длительным межремонтным периодом эксплуатации не менее 30 лет.

По моему мнению, для стимулирования подрядчика на строительство высококачественного объекта является контракт жизненного цикла. Контракт жизненного цикла (КЦЖ) объектов строительства представляет собой соглашение, в котором исполнитель (частный партнер) принимает на себя обязательства по проектированию, созданию, обслуживанию, эксплуатации, а в отдельных случаях и утилизации строительного объекта в течение всего времени его эксплуатации, а заказчик (государство) обязуется оплачивать результаты работы исполнителя.

Оплата КЦЖ разбита на этапы, это значит, что государству не нужно финансировать на проект большой объем средств. Таким образом, государство не является инвестором проекта, а осуществляет транши за сервисное обслуживание эффективно функционирующего объекта в течение всего жизненного цикла. Частному партнеру исполнение таких контрактов также выгодно, так как речь идет о стабильном долгосрочном бюджетном финансировании. Риски спроса на строительные объекты при этом ложатся на государство.