

## **СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ СТОИМОСТЬЮ ПРОЕКТА В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

Науменко Е.И., аспирант

Белорусский национальный технический университет  
Минск, Беларусь

Строительная продукция создается в конкретных исторических, природно-климатических, общественно-политических условиях. Ее технические и экономические характеристики зависят от многих факторов – приоритетов потребителей, источников финансирования, конкуренции на рынке строительных услуг, тенденций научно-технического прогресса, эффективности производства, процессов саморегуляции отрасли, государственного регулирования. Все это формирует основные потребительские свойства строительной продукции – безопасность, долговечность, комфортность и стоимость.

Теоретическим и методологическим основам оценки стоимости строительства на современном этапе уделяется существенное внимание отечественными учеными и практиками строительства, но не все актуальные вопросы становятся предметом глубокого анализа, а ряд проблем, будучи поставленными уже давно, по-прежнему далеки от решения. Это касается, прежде всего, повышения достоверности оценки стоимости строительства объектов при реализации инвестиционно-строительных проектов на разных стадиях проектного цикла, контроля стоимостных показателей в ходе самого строительства, методик учета региональных особенностей, а также специфики проектов с привлечением иностранных инвестиций и средств международных финансовых организаций.

Важнейшее значение для обеспечения эффективности инвестиций в строительство имеет точная и постоянно обновляющаяся информация о стоимостных параметрах каждого объекта строительства, которая обеспечивается за счет применения различных методов оценки стоимости строительства в течение всего цикла инвестиционно-строительного проекта на всех его стадиях. Это требует интенсивного развития системы ценообразования в строи-

тельстве, диктует необходимость совершенствования современной отечественной методологии ценообразования и управления стоимостью в строительстве с учетом мирового опыта и международных стандартов.

Все вышесказанное свидетельствует о том, что назрела необходимость более глубокой и комплексной разработки механизмов и методов оценки стоимости строительства в течение всего цикла реализации инвестиционно-строительного проекта, от выработки концепции и до завершения строительных работ и определения фактической стоимости объекта строительства.

Стоимость строительства рассчитывается на основе общих для всех отраслей принципов ценообразования. Однако строительство как отрасль материального производства имеет свои особенности, что оказывает влияние на специфику ценообразования. С одной стороны, стоимость строительства должна учитывать затраты необходимых ресурсов, обеспечивающих безопасность строительной продукции – минимальную стоимость безопасности. С другой стороны – стоимость должна учитывать потребительские приоритеты по комфортности и качеству продукции – потребительскую (неопределенную) стоимость. Необходимо отметить, что сегодня диапазон между минимальной стоимостью и потребительской стоимостью не исследован и математически не обоснован, поэтому между ними существует определенный разрыв. В строительной практике стоимость строительства устанавливается в договоре подряда в виде договорной цены, которая теоретически должна быть фактической стоимостью и оптимально сочетать безопасность и потребительскую ценность продукции. Однако сегодня договорная цена не объективна и не оптимальна. Практика показывает, что она может быть неоправданно завышена или, наоборот, опуститься ниже минимальной стоимости безопасности, поэтому существует разрыв восприятия договорной цены между сторонами, участниками строительной деятельности. Это приводит к возникновению множества рисков. С одной стороны, прежде всего, рисков строительного предприятия (внутренние риски) и, как следствие, с другой стороны, – рисков незавершенного строительства, «обманутых дольщиков», низкого качества и недолговечности строительной продукции, увеличения будущих эксплуатационных затрат.

Управление стоимостью в строительстве должно обеспечивать рациональное использование ресурсов, повышение рентабельности строительного производства.

Управление стоимостью строительства – это инструмент, обеспечивающий эффективное использование денежных средств за счет выбора решений, обеспечивающих необходимое качество по оптимальной цене.

Управление стоимостью включает:

- планирование затрат на реализацию проекта;
- составление бюджета строительства, в том числе для получения заемных средств на строительство объекта;
- подготовку грамотной тендерной документации;
- оценку адекватности представленных предложений при проведении подрядных торгов;
- контроль за целевым использованием вложенных средств, соответствием представленных смет рыночным расценкам и согласованному бюджету и управление изменениями бюджета проекта.

Управление стоимостью строительства зависит от выбранной модели ценообразования:

1. Фиксированная стоимость, то есть когда заказчик уплачивает фиксированную сумму без ограничений к вероятному уровню рентабельности подрядчика;

2. Фиксированные единичные расценки – то есть когда на срок строительства фиксируются единичные расценки на конкретные виды работ при вероятном изменении физического объема работ. Обычно в таком случае согласовывается максимум колебаний физических объемов, за пределами которого единичные расценки пересматриваются;

3. Сметная стоимость работ, составленная проектным институтом и утвержденная заказчиком, плюс фиксированное вознаграждение, которое может рассчитываться по согласованной базе;

4. В соответствии с согласованным в договоре порядком ценообразования. В этом случае заказчик соглашается с одновременным составлением смет и строительством, вследствие чего стороны вынуждены фиксировать порядок расчетов стоимости работ и ведут оплату в соответствии с этим порядком.

В Республике Беларусь длительное время разрабатывалась и внедрялась система ценообразования в строительстве, основанная

на технически и экономически обоснованных нормах расхода трудовых, материальных, топливно-энергетических и других ресурсов и средневзвешенных ценах на них.

Система ценообразования в строительстве, действующая в Республике Беларусь, включает элементы государственного сметного нормирования, мониторинга цен, прогнозирования и обеспечивает решение задач по формированию стоимости строительной продукции.

Нормативно-справочные базы разработаны во исполнение Указов Президента Республики Беларусь от 16.11.2006 г. № 676 (в редакции от 11.08.2011 г.) «О некоторых вопросах управления строительной отраслью и ее функционирования», от 11.08.2011 г. № 361 «О совершенствовании порядка определения стоимости строительства объектов и внесении изменений в некоторые указы Президента Республики Беларусь» и постановлений Совета Министров Республики Беларусь от 29.12.2007 г. № 1917 «О некоторых вопросах применения норм и цен в строительстве», от 18.11.2011 г. № 1553 «О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 11 августа 2011 г. № 361» и применяются на объектах республики в зависимости от времени разработки проектной документации и даты начала строительства.

При оценке стоимости строительства исходя из базисного уровня цен, в том числе и при расчетах за выполненные работы, используются индексы изменения стоимости элементов затрат строительно-монтажных работ (в разрезе заработной платы, транспортных затрат, накладных расходов, плановых накоплений, временных зданий и сооружений, зимнего удорожания), а также средневзвешенные цены на строительные материалы и машины-представители по регионам республики. Для координации деятельности в области ценообразования в строительстве, совершенствования нормативно-правовой базы с учетом интересов всех участников инвестиционного процесса при Минстройархитектуры и Минэкономики создана и функционирует постоянно действующая Межведомственная комиссия по ценообразованию в строительстве, которой рассматриваются ежемесячно разработанные индексы и цены, предлагаемые к утверждению Минстройархитектуры. Расчет индексов, средневзвешенных цен на строительные материалы и машины производится в со-

ответствии с действующими нормативными актами, устанавливающими порядок их разработки, применения и утверждения.

Основная задача индексации стоимости строительства в условиях трудно прогнозируемой инфляции – установление пределов, в которых должна находиться экономически обоснованная цена. Ежемесячная индексация стоимости выполненных работ в период исполнения договоров (контрактов) строительного подряда не позволяет обеспечить стабильность цены на строительную продукцию, для чего был осуществлен переход на договорные (контрактные) цены в строительстве, определяемые по результатам проведения подрядных торгов.

Начиная с 1 января 2012 года сметная документация составляется в текущих ценах на дату ее разработки на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении. Для отражения изменения стоимости строительства с даты разработки сметной документации до завершения нормативного срока строительства, определенного в проектной документации, используются прогнозные индексы цен в строительстве, утверждаемые Минэкономики. Таким образом, в сметной документации определяется стоимость строительства на дату окончания работ (до завершения инвестиционного цикла).

Для выполнения задач по определению стоимости строительства в Республике Беларусь создана уникальная по объему и структуре фундаментальная нормативно-справочная база, включающая в себя: ресурсно-сметные нормы, нормативы расхода ресурсов в натуральном выражении, индексы изменения элементов затрат, составляющих строительно-монтажные работы, текущие цены на материалы, изделия и конструкции, эксплуатацию машин и механизмов, тарифы на перевозку строительных грузов, специальные расчетно-программные комплексы, обеспечивающие формирование нормативной базы и выполнение расчетов. Для решения задач автоматизированного расчета и выпуска сметной документации используется сметная интегрированная система (Сис).

Действующий с 1 января 2012 года порядок составления сметной документации на основании нормативов расхода ресурсов и текущих цен на них с учетом определения стоимости строительства до завершения инвестиционного цикла позволяет формировать неиз-

менную договорную (контрактную) цену в пределах нормативного срока строительства объекта.

Такой подход к определению стоимости строительства предусматривает полную ответственность подрядчика за принятые обязательства по стоимости и срокам строительства, а заказчика – за своевременное финансирование, что, безусловно, повышает эффективность инвестиций в строительство.

Однако существующая система проектирования, определения цены объекта строительства и организация строительного производства требует дальнейшего совершенствования по следующим причинам:

- существенной разницей размеров средств на строительство, определяемых на прединвестиционном и инвестиционном (проектном) этапах создания строительной продукции и размером средств фактически израсходованных на строительство по завершению инвестиционного (строительного) этапа ее создания;

- значительными погрешностями постоянного характера в определении затрат на строительство при осуществлении архитектурной деятельности (с использованием существующей системы ценообразования), в том числе при выполнении оценки предполагаемых затрат на промежуточных этапах проектирования и невозможность предварительной оценки затрат для любого этапа принятия проектного решения;

- негативной тенденцией постоянных корректировок проектной документации при осуществлении строительства.

Очевидно, что значительное влияние на повышение эффективности инвестиций в строительство оказывает качество проектирования, которое является начальной и решающей стадией строительства. Для оптимизации принимаемых проектных решений необходима разработка и внедрение систем автоматизированного строительного проектирования, позволяющего решать вопросы многовариантности проектирования в сжатые сроки с учетом экономической оценки вариантов технологической и строительной частей объектов и с увязкой проектных решений по организации строительства с реальной технологией строительства и с учетом сокращения нормативных сроков строительства.

Решение новых задач многовариантности проектных решений с оценкой в оперативном режиме их экономичности наряду с внедре-

нием в практику нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении и определением на их основе сметной стоимости строительства объектов требует модернизации технической нормативной базы и нормативно-справочной базы по ценообразованию в строительстве, которая позволяла бы не только учитывать все ценообразующие факторы при строительстве объектов, но и давала бы возможность планировать затраты при осуществлении инвестиционных проектов в строительстве, исходя из многовариантности проектных решений и технологии производства работ и реализовать принцип взаимосвязи между всеми циклами инвестиционного проекта с целью максимально эффективного использования инвестиций.

Таким образом, целью модернизации является: обеспечение планирования затрат в строительстве со степенью достоверности удовлетворяющей возможностям использования систем бюджетирования в инвестиционно-строительной сфере на всех этапах «жизненного цикла строительной продукции».

При этом, модернизация существующей системы ценообразования в строительстве должна осуществляться на принципах преемственности, планомерности, основываться на методологической проработке и внедрении новых методов ценообразования параллельно с существующими.

Основными задачами по совершенствованию управления стоимости строительства на современном этапе являются:

- 1) Разработка механизмов определения оптимальной сметной стоимости строительства объектов, при которой достигается максимальный совокупный эффект от строительства и эксплуатации объектов при наиболее рациональной продолжительности их строительства и эксплуатации.

- 2) Выбор и надлежащая адаптация наиболее оптимальных форм контрактов на подрядные работы, проектирование и услуги.

- 3) Разработка механизмов и методов повышения точности и достоверности прогнозных расчетов сметной стоимости строительства.

- 4) Эффективное использование механизма конкурсных торгов для оптимизации стоимостных показателей инвестиционно-строительного проекта.

5) Разработка методов коррекции стоимостных показателей проекта на этапе строительства объекта.

На начальной стадии инвестиционно-строительного проекта определение оптимальной сметной стоимости строительства объектов производится с учетом максимального совокупного эффекта от строительства и эксплуатации объекта при наиболее рациональной продолжительности их строительства и эксплуатации. Оценка осуществляется на основе данных об объектах-аналогах и с использованием укрупненной оценки объемов работ, при этом она должна учитывать два важнейших фактора, во многом определяющие степень эффективности инвестиционно-строительного проекта:

- организационная схема реализации инвестиционно-строительного проекта;
- способ формирования договорной цены.

Для определения подрядчиком договорной цены на этапе конкурсных торгов применяется расчетно-аналитический метод оценки стоимости строительства, использование которого обосновано и содержание которого раскрыто в настоящей главе. Оценка стоимости строительства данным методом производится на основе календарного графика строительства объекта, поиска рациональных схем обеспечения строительства трудовыми и материальными ресурсами, с учетом предлагаемого заказчиком порядка оплаты выполненных работ на основе которого строится график расходов и доходов подрядчика, позволяющий определить затраты на уплату процентов за банковский кредит или стоимость привлечения собственных финансовых ресурсов.

Стратегии подрядчика при оценке стоимости строительства на этапе подрядных торгов различаются в зависимости от числа и известности конкурентов.

В Республике Беларусь основное развитие в строительстве в ближайшей перспективе должны получить следующие методы ценообразования: ресурсный метод, метод аналогового сравнения (по объектам-аналогам) и метод использования укрупненных нормативов стоимости по видам работ и объектам строительства с учетом удельных технико-экономических показателей при одновременном использовании базисно-индексного метода.

Для использования ресурсного метода ценообразования в строительстве созданы практически все необходимые условия.



Для использования метода аналогового сравнения (по объектам-аналогам) следует создать банк данных об объектах-аналогах. Для внедрения такого механизма потребуется разработка и утверждение технического нормативного правового акта и нормативного правового акта, позволяющих унифицировать систему показателей, описывающих технико-экономические параметры зданий и сооружений и их стоимостные показатели.

Для использования метода укрупненных нормативов стоимости по видам работ и объектам строительства с учетом удельных технико-экономических показателей требуется разработка (в дополнение к разработанным) укрупненных нормативов стоимости по всем видам строительно-монтажных работ, конструктивным элементам, а также по объектам строительства (на единицу объема, на единицу площади и т.д.).

Исследования ряда авторов и опыт рыночных реформ свидетельствуют о том, что оценка строительной продукции должна осуществляться по свободным (договорным) ценам, определяемым различными методами на основе сметных расчетов, с учетом возможного изменения уровня стоимости строительной продукции и, особенно, региональных особенностей ее производства.

Использование предложенных подходов и методов даст возможность принимать решения об инвестировании в крупные строительные проекты, в том числе при строительстве для государственных нужд, а также для повышения эффективности расходования средств государственных и частных инвесторов. Выводы и рекомендации могут быть использованы участниками инвестиционно-строительного процесса, в том числе заказчиками строительства, инженерными, проектными и подрядными организациями для повышения качества и эффективности строительства.

### *Литература*

1. Инструкция о порядке определения сметной стоимости строительства и составления сметной документации на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении: утв. М-вом архитектуры и строительства Респ. Беларусь 18.11.11 – Минск: Консультант, 2015 – 25 с.

2. Технический кодекс установившейся практики. Технико-экономические показатели объекта строительства. Правила определения площадей и объемов зданий и сооружений: ТКП 45-1.02-302-2015 (33020). – Введ. 20.03.15. – Минск: республиканское унитарное предприятие "Республиканский научно-технический центр по ценообразованию в строительстве", государственное республиканское унитарное предприятие «Главгостройэкспертиза», 2015. – 22 с.

3. Закон Республики Беларусь 05.07.2004 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в республике Беларусь» (с изменениями и дополнениями, принятыми 13 июля 2012 г.). – Минск: Консультант, 2015. – 40 с.