

Оценка влияния продолжительности проектирования на стоимость проектных работ

Корбан Л.К., Данилевич И.Н.

Белорусский национальный технический университет

Инвестиционная стадия состоит из двух частей: инвестиционная проектная стадия и инвестиционная строительная стадия. Для определения продолжительности реализации инвестиционного проекта в строительстве на примере 18-тиэтажного крупнопанельного жилого дома были использованы следующие нормативные документы:

- Положение о порядке определения продолжительности разработки проектной документации на строительство зданий и сооружений, утвержденное приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 16 февраля 2005 г. № 40;
- Инструкция о порядке определения продолжительности строительства жилых домов, утвержденная постановлением МАиС от 04.04.2007 №7, в редакции от 12.04.2012 №18.

Согласно этим документам нормативный срок проектирования составляет 15 месяцев, а продолжительность строительства – 9,7 месяца. Таким образом, для жилого крупнопанельного дома инвестиционная стадия длится более 24 месяцев. По данным договоров проектных организаций продолжительность проектирования таких объектов, как правило, составляет 7 месяцев. Согласно пункта 9 Приложения 3 Методических указаний при разработке проектной документации в течение директивных (договорных) сроков, установленных заказчиком, продолжительность которых меньше нормативных, применяется повышающие коэффициенты, причем, при сокращении нормативных сроков в два раза повышающий коэффициент составляет 1,35. В связи с выявленной разницей между договорным и нормативным сроком службы был проведен сравнительный анализ стоимости проектных работ, рассчитанной согласно нормативному сроку проектирования с учетом ежемесячных прогнозных индексов цен в строительстве, и согласно договорному сроку с учетом повышающего коэффициента 1,35.

Расчеты показали, что применение коэффициента 1,35 значительно завышает стоимость проектирования по сравнению с проиндексированной стоимостью на нормативный период проектирования. Таким образом, сохранение существующих нормативных сроков и последующее установление существенно сниженных договорных позволяет проектным организациям применять повышающий коэффициент и получать большую прибыль.