

2. Кривonos, Ю.Е. Экономическая теория / AUP.ru [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.aup.ru/books/m240/3_7_2.htm. – Дата доступа: 15.10.2016.

РАЗДЕЛ №2: РАБОТЫ-СТАТЬИ МАГИСТРАНТОВ

УДК 69:657.6.012.16

Управление стоимостью проекта в строительстве

Протас В.А., Голубова О.С.

Белорусский национальный технический университет
Минск, Беларусь

Управление стоимостью – это, прежде всего, система организационно-управленческих процессов строительного предприятия: стоимостный менеджмент, стоимостно-ориентированный менеджмент, нормативно-правовое и информационное обеспечение, юридическое сопровождение, подготовка кадров [1].

Актуальность темы заключается в том, что оценка изменения сметной стоимости на всех стадиях проектной подготовки помогает сделать вывод о том, насколько качественно был разработан проект и в дальнейшем позволит уменьшить риски, связанные с корректировкой стоимости строительства, ведь сметная стоимость строительства является исходной основой для определения размера капитальных вложений, финансирования строительства. Любое необоснованное завышение или занижение сметной стоимости будет в итоге сказываться на показателях проекта.

Основной целью работы является оценка динамики изменения стоимости строительства на всех стадиях проектной подготовки.

Для реализации цели поставлены следующие задачи:

1. Изучить теоретические основы управления стоимостью проекта в строительстве;

2. Проанализировать изменение стоимости после прохождения экспертизы и изучить показатели качества разработки проектной документации;

3. Оценить динамику изменения стоимости строительства на всех стадиях проектной подготовки;

4. Выработать пути повышения эффективности управления стоимостью строительства на стадии проектирования.

В данной работе оценка динамики изменения стоимости строительства выполнена на примере повторно-применяемого проекта, так как была поставлена задача, проанализировать динамику стоимости для типовых проектных решений, чтобы понимать степень управления стоимостью по стандартным для проектной организации объектам.

Примером типового проекта послужила проектно-сметная документация строительства 108-квартирного жилого дома.

При оценке динамики изменения стоимости выявлены тенденции изменения стоимости строительства на разных стадиях проектной подготовки: проектирование; прохождение экспертизы; корректировка стоимости при выполнении строительно-монтажных работ.

Сметная документация была составлена в ценах декабря 2012 г., с датой начала строительства апрель 2014 г. Но затем сметная документация была пересчитана в цены на 1 октября 2014 г. Так как появились нововведения в законодательстве и сроки начала строительства были перенесены на 6 месяцев.

После пересчета смет стоимость увеличилась на 6,8 %. Но до этого сметная документация проходила экспертизу, после которой увеличение составило 24,8 %. Т.е. в целом стоимость с учетом первой экспертизы и пересчета смет увеличилась на 33,4 % или более 15 млрд. рублей.

С учетом того что сметы были пересчитаны, экспертиза сметной документации осуществлялась повторно. По результатам проведения повторной экспертизы после пересчета смет стоимость строительства снизилась незначительно, на 0,08 %. После прохождения первой экспертизы было выявлено, что качество проекта имеет ненадлежащий уровень, ведь увеличение составило более 24 %. Данное увеличение вызвано тем, что сметная документация имела ряд ошибок, таких как: не были учтены затраты на средства, учитывающие применение прогнозных индексов; все сметы были рас-

ценены не верно (были приняты цены для Минской области без НДС) и др.

Процент снижения или увеличения стоимости после прохождения экспертизы является показателем качества. Данный проект не соответствует усредненным показателям качества как в целом по Республике Беларусь, так и конкретно проектной организации, разработавший данный проект, пройдя первую экспертизу.

Степень изменения готового проекта говорит о том, насколько проект не соответствует установленным требованиям и пожеланиям заказчика. В целом за период строительства в готовую проектную документацию выло внесено 20 дополнительных локальных смет по корректировке. Вследствие корректировок стоимость увеличилась на 1,6 %. Количество корректировок, также выступает показателем качества проектно-сметной документации.

Фактор цены имеет огромное значение при строительстве жилья по льготным кредитам. Одним из макроэкономических критериев качества проектно-сметной документации является соответствие нормативу стоимости 1 м² общей площади жилого помещения.

Сметная стоимость 1 м² 108-квартирного жилого дома в результате выросла на 26,3 % от первоначальной сметной стоимости 1 м². В долларовой эквиваленте произошло уменьшение сметной стоимости 1 м² жилого дома. Причина этого – в достаточно быстром росте курса доллара.

Общая оценка динамики изменения стоимости строительства 108-квартирного жилого дома показала, что сметная стоимость строительства была достаточно увеличена, пройдя все стадии проектной подготовки, увеличение составило 35,4 %, управление стоимостью производилось неэффективно.

Уже на стадии проектирования со всей определенностью должно быть выяснено, существуют ли такие конструктивные решения, которые позволят построить объект в рамках установленного объема финансирования.

Создание необходимой системы управления стоимостью строительства позволит удовлетворять потребительский спрос в строительной продукции, регулировать отношения участников инвестиционно-строительного процесса в ходе создания безопасной и долговечной продукции, снизит недобросовестную конкуренцию, активизирует внедрение инноваций в строительной сфере [3].

Повышение эффективности управления стоимостью на этапе проектирования, то есть улучшения качества проекта, позволит решить ряд вопросов, связанных с своевременным выявлением ошибок и неточностей в проектно-сметной документации:

1. Сокращение периода проектирования,
2. Сокращение сроков прохождения экспертизы;
3. Сокращение сроков строительства и сдачи объектов в эксплуатацию.

Результаты, полученные при выполнении научно исследовательской работы, имеют практическое значение, и могут быть использованы при формировании системы оценки успешной реализации проектов.

Список использованных источников

1. Брезгина, Л.В. Управление стоимостью строительства в условиях внедрения инновационных технологий /Л.В. Брезгина //Дискуссия. – 2013. – № 7. – С. 59 – 63.

2. Голубова, О.С. Ценообразование в строительстве: учеб. Пособие /О.С. Голубова, Л.К. Корбан, А.Н. Сидоров. – Минск: Регистр, 2012. – 672 с.

3. Голубова, О.С. Сметное дело и ценообразование в строительстве /О.С. Голубова, Л.К. Корбан. – Минск: Регистр, 2010. – 488 с.

4. Официальный сайт РУП «Главгосстройэкспертиза». [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://glavexpertiza.by/>.