

Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2017.

3. Об изменении указов Президента Республики Беларусь по вопросам лизинговой деятельности: Указ Президента Республики Беларусь от 06.04.2017 № 109// Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2017.

4. Инструкция о порядке предоставления (размещения) банками денежных средств в форме кредита и их возврата, утвержденной постановлением Правления Национального банка Республики Беларусь от 30 декабря 2003 г. № 226(далее – Инструкция № 226).

5. Калькулятор лизинговой компании «АСБ Лизинг» [Электронный ресурс] – Электронные данные. – Режим доступа: <http://www.asbleasing.by/calculator/>.

6. Лизинг жилья в Беларуси: новые условия, права и гарантии. [Электронный ресурс] – Электронные данные. – Режим доступа: <http://findirector.by/>.

УДК 69:658:005.334.4

Оценка влияния продолжительности проектирования на стоимость проектных работ

Корбан Л.К., Калитухо Е.А., Данилевич И.Н., Сенчук З.В.
Белорусский национальный технический университет
Минск, Беларусь

В соответствии с методическими указаниями о порядке определения стоимости разработки документации проектного обеспечения строительной деятельности ресурсным методом, утвержденными Приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 13.06.2014 №169 «О совершенствовании порядка определения стоимости разработки документации проектного обеспечения строительной деятельности», при разработке проектной документации в течение директивных сроков, установленных заказчиком, продолжительность которых меньше продолжительности, определяемой в соответствии с Положением о порядке определения продолжительности разработки проектной документации на строи-

тельство зданий и сооружений, утвержденным Постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 16 февраля 2005 г. №40 (далее – Положение), применяется коэффициент, учитывающий сокращение сроков проектирования. В случае если директивный срок меньше нормативного в 2 раза, максимальное значение коэффициента $K_{M.11} = 1,35$. [1]

В связи с тем, что $K_{M.11}$ оказывает существенное влияние на стоимость проектных работ, актуальным становится вопрос о правильном определении нормативного срока проектирования.

Для оценки соответствия между характеристиками объектов, приведенными в нормативной базе, в частности в Сборнике норм затрат трудовых ресурсов «Здания жилищно-гражданского назначения» (далее – СНЗТ 20-2014) и Положении, был выполнен сопоставительный анализ. [2]

При этом особое значение имеет идентичность характеристик объектов проектирования, приведенных в сборнике СНЗТ 20-2014.

На основании проведенного анализа выявилось несоответствие между характеристиками объектов проектирования, представленными в используемых документах, которые систематизированы в таблице 1.

Таблица 1 – Сопоставление характеристик объектов проектирования в сборнике норм затрат ресурсов и Положении

Тип объекта жилищно-гражданского назначения	Критерии определения стоимости проектных работ	
	Согласно СНЗТ 20-2014	Согласно Положению №40
Жилые здания	Конструктивное решение и площадь здания	Число этажей
Детские дошкольные и общеобразовательные учреждения	Конструктивное решение и площадь здания	Количество групп (классов)
Гостиницы	Число звезд и общая площадь здания	Количество мест
Физкультурно-оздоровительные спортивные учреждения	Конструктивное решение и площадь здания	Отсутствуют

Окончание таблицы 1

Тип объекта жилищно-гражданского назначения	Критерии определения стоимости проектных работ	
	Согласно СНЗТ 20-2014	Согласно СНЗТ 20-2014
Предприятия торговли и общественного питания	Вид и общая площадь	Количество мест (для предприятий общественного питания), торговая площадь.
Культурно-зрелищные учреждения	Общая площадь здания	Число посетителей (объем хранящейся информации)
Лечебные организации	Вид учреждения и общая площадь	Число мест, объем здания

Проведенный анализ позволяет сделать вывод о неэффективности действующей редакции Положения №40 «О порядке определения продолжительности разработки проектной документации на строительство зданий и сооружений» и необходимости его переработки. Особую актуальность данная проблема приобретает при определении нормативного срока проектирования на стадии «Архитектурный проект».

В научной работе были проанализированы договора проектных организаций на разработку проекта, а договорные сроки, приведенные в них, были сопоставлены с нормативными (рисунок 1). Расчеты были выполнены по пяти различным объектам жилищно-гражданского назначения:

- 9-этажный 104-квартирный 3-секционный жилой дом арендного типа (КПД), $S=5342 \text{ м}^2$

- Детский сад-ясли на 95 мест (4-5 групп) со стенами из силикатного кирпича, $S = 2233,57 \text{ м}^2$.

- Поликлиника вместимостью 850 человек со стенами из ячеистого бетона, $S = 15537,06 \text{ м}^2$.

- Торговый центр со стенами из сэндвич-панелей, $S = 420,51 \text{ м}^2$.

- Магазин товаров повседневного спроса со стенами из силикатного кирпича, $S = 255 \text{ м}^2$.

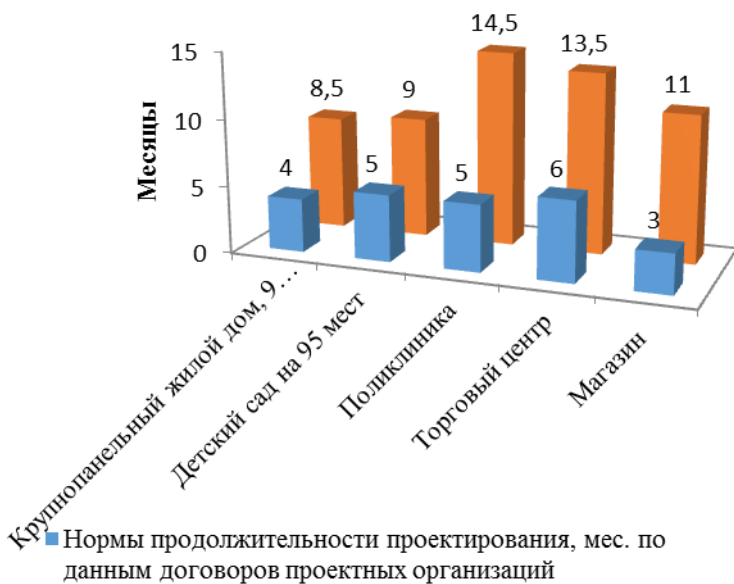


Рисунок 1 – Сравнение договорных и нормативных сроков проектирования

Исходя из данных рисунка 1, мы видим, что сроки, определенные в договорах, в среднем, в 2 раза меньше чем сроки, предусмотренные нормативами.

Следует отметить, что сокращение сроков проектирования ведет к снижению стоимости строительства в целом, а к этому стремится любая организация. Однако следует иметь в виду, что в соответствии с пунктом 9 Приложения 3 Методических указаний при разработке проектной документации в течение директивных сроков, установленных заказчиком, продолжительность которых меньше нормативных, применяется повышающий коэффициент $K_{м.11}$. Максимальное сокращение сроков, предусмотренное данным пунктом – это сокращение в два раза, при этом значение коэффициента $K_{м.11} = 1,35$.

В связи с этим был проведен сравнительный анализ стоимости проектных работ, рассчитанной с учетом нормативного срока проектирования и ежемесячных прогнозных индексов цен в строительстве на момент завершения проектирования, и стоимости проектных работ, определяемой в соответствии с договорным сроком с учетом коэффициента $K_{м.11}$ (рисунок 2).

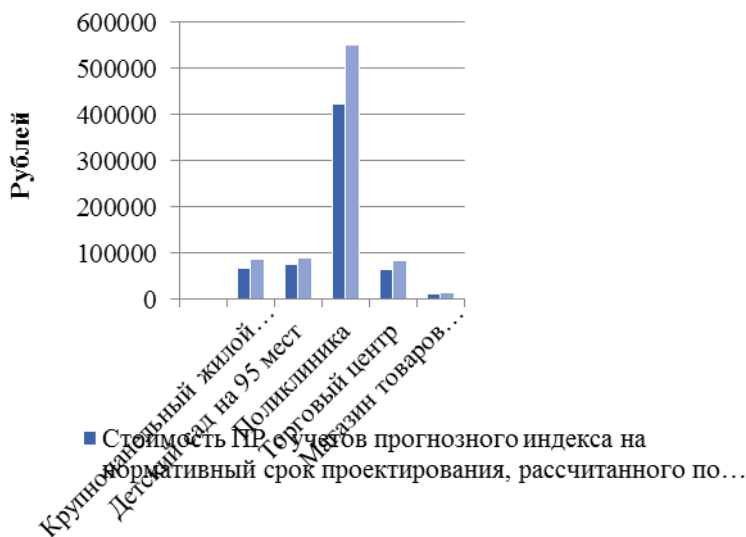


Рисунок 2 – Влияние продолжительности проектирования на стоимость проектных работ

Таким образом, применение коэффициента $K_{м.11}$ значительно повышает стоимость проектирования по сравнению с проиндексированной стоимостью на нормативный период выполнения проектных работ. Данная ситуация характерна и для объектов с большой продолжительностью проектирования, таких как поликлиника (14,5 месяцев) и торговый центр (13,5 месяцев). Проектные организации напрямую заинтересованы в сохранении существующих нормативных сроков, т.к. установление существенно меньших договорных (директивных) сроков позволяет им применять повышающий коэффициент и получать большую прибыль.

Проведенный анализ позволил выделить следующие направления по актуализации Положения о порядке определения продолжительности разработки проектной документации на строительство зданий и сооружений:

а) расширение перечня объектов с обязательным включением промышленных зданий и сооружений;

б) установление градации диапазона в зависимости от натуральных показателей, соответствующих показателей, приведенных в Сборниках НЗТ;

в) разработка и внедрение нормативных сроков, соответствующих современному уровню проектирования.

Список использованных источников

1. О совершенствовании порядка определения стоимости разработки документации проектного обеспечения строительной деятельности. Приказ Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь, 13 июня 2014 г., № 169 // Консультант Плюс: Версия Проф. Технология 3000 [Электронный ресурс] : ООО «ЮрСпектр», Нац. Центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2017.

2. Положение о порядке определения продолжительности разработки проектной документации на строительство зданий и сооружений. Приказ Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь, 16 февраля 2005 г., № 40 // Консультант Плюс: Версия Проф. Технология 3000 [Электронный ресурс] : ООО «ЮрСпектр», Нац. Центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2017.

3. О прогнозных индексах цен в строительстве на 2016-2018 годы. Письмо Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь, 29.01.2016, №04-3-01/1217 // Консультант Плюс: Версия Проф. Технология 3000 [Электронный ресурс] : ООО «ЮрСпектр», Нац. Центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2017.