

## РОЛЬ ДОГОВОРНОЙ ЦЕНЫ НА ВЫПОЛНЕНИЕ ПРОЕКТНЫХ РАБОТ В ЖИЗНЕННОМ ЦИКЛЕ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

Срывкина Л.Г., Воробей А.П.

Проектирование является важнейшим этапом в осуществлении строительства любого объекта. Ему принадлежит ведущая роль в повышении эффективности инвестиций. Качество проектных решений определяет как технико-экономические показатели строительства, так и эксплуатационные характеристики построенного объекта, параметры его воздействия на окружающую среду, показатели энергетической эффективности и эстетические достоинства.

Структура жизненного цикла инвестиционного проекта в Республике Беларусь определяется Законом «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» [1], ТКП 45-1.03-298-2014 «Строительство. Предпроектная (предынвестиционная) документация. Состав, порядок разработки и утверждения» [2] и другими нормативными актами.

Полный жизненный цикл инвестиционного проекта включает предынвестиционную, инвестиционную, эксплуатационную и ликвидационную стадии.

Результатом деятельности на предынвестиционной стадии является выбор одного из решений: переход к непосредственной реализации проекта; корректировка исходного инвестиционного замысла; отказ от реализации проекта.

Инвестиционная стадия включает разработку проектной документации, возведение объекта, ввод его в эксплуатацию, государственную регистрацию создания объекта недвижимости и возникновения прав на него [2, с. 3].

Разработчиком проектной документации может выступать заказчик, застройщик, проектная организация или индивидуальный предприниматель, обладающие аттестатом соответствия, который выдается в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь [1, гл. 9, ст. 51].

Законодательство о закупках при строительстве в некоторых случаях требует проведения подрядных торгов по выбору проектной организации. Если подрядные торги обязательны для заключения договора о строительстве объекта, то также обязательными являются подрядные торги при размещении заказа на выполнение проектных работ по данному объекту независимо от их стоимости [3, п. 1.5].

Порядок организации и проведения процедур закупок товаров (работ, услуг) при строительстве, в том числе подрядных торгов на выполнение проектных работ, регламентируется постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 31 января 2014 г. № 88. В центре внимания на подрядных торгах находятся цены предложений участников с соответствующими обоснованиями, расчетами и описаниями методов определения [4, гл. 7, п. 46]. Договорная цена и способ ее определения относятся к существенным условиям договора подряда на выполнение проектных работ независимо от источника финансирования строительства объекта [5, п. 10].

Цена представляет собой важную экономическую категорию, участвуя в решении как экономических, так и социально-политических задач посредством реализации измерительной, учетной, регулирующей, стимулирующей и других функций.

Договорная цена на разработку проектной документации в полной мере выполняет перечисленные выше функции:

1. Выполняя измерительную функцию, договорная цена обслуживает оборот по реализации результатов проектных работ и, соответственно, обслуживает экономические интересы проектировщика и заказчика (инвестора). Она отражает количество денег, уплачиваемое и получаемое за разработку проектной документации.

2. Выполняя учетную функцию, договорная цена показывает, во что обходится выполнение проектных работ, сколько живого и овеществленного труда затрачивается на разработку проектной документации и выполнение сопутствующих работ. Чтобы поддерживать конкурентоспособность, проектная организация должна осуществлять постоянный мониторинг уровня и динамики своих затрат, сопоставлять их с затратами конкурентов, находить пути для их сокращения или стабилизации. С помощью договорной цены натурально-

вещественным результатам работы проектировщика дается денежная оценка. Таким образом, договорная цена представляет собой денежное выражение общественно признанных затрат труда проектировщика и общественной полезности этого труда.

3. Выполняя регулирующую функцию, договорная цена на выполнение проектных работ позволяет осуществлять связь между производством и потреблением (предложением и спросом в терминологии рынка). Она уравнивает спрос и предложение и связывает их с денежно-платежной способностью проектировщика и заказчика (инвестора).

4. Стимулирующая функция договорной цены для проектировщика проявляется в том, что ее уровень является стимулом, с одной стороны, для наиболее полного использования и экономии ресурсов, с другой стороны, - для повышения качества разработки проектной документации, уровня квалификации персонала, освоения новых технологий проектирования, выхода на новые рынки. Для заказчика (инвестора) стимулируется возможность выбора при размещении заказа в зависимости от предлагаемого уровня цены, качества разработки документации, опыта проектировщика и т. д.

В случае размещения заказа на выполнение проектных работ за основу при определении цены предложения принимается методика расчета суммы средств на проектные работы, отражаемых в сводном сметном расчете стоимости строительства. Актуальным нормативным источником определения размера указанных средств являются «Методические рекомендации о порядке определения стоимости разработки документации проектного обеспечения строительной деятельности ресурсным методом» [6], введенные с 1 июля 2014 года, и сборники норм затрат трудовых ресурсов (СНЗТ-2014) по видам объектов проектирования. Нормы затрат трудовых ресурсов - это затраты времени специалистов проектных организаций, непосредственно занятых разработкой проектной документации, соответствующие современному уровню развития проектного дела и определяемые следующими методами:

1) непосредственно по сборникам норм затрат трудовых ресурсов СНЗТ-2014 в зависимости от натуральных показателей объектов проектирования (общей площади, строительного объема и т. д.);

2) в зависимости от сметной стоимости строительства по итогу глав 1-7 сводного сметного расчета по нормам, представленным в методических рекомендациях [6, прил. 1]. Данный метод применяется, если объект отсутствует в таблицах СНЗТ-2014 либо значение натурального показателя объекта проектирования меньше половины минимального или больше удвоенного максимального показателя, приведенного в СНЗТ;

3) по индивидуально разработанным в проектной организации нормам затрат трудовых ресурсов в случае дополнительных проектных работ, нормы на которые отсутствуют в СНЗТ-2014 и не регламентируются действующими отраслевыми, межотраслевыми и местными нормами, или в случае выполнения проектной организацией сопутствующих работ (услуг), затраты на которые также не определены в действующих нормах.

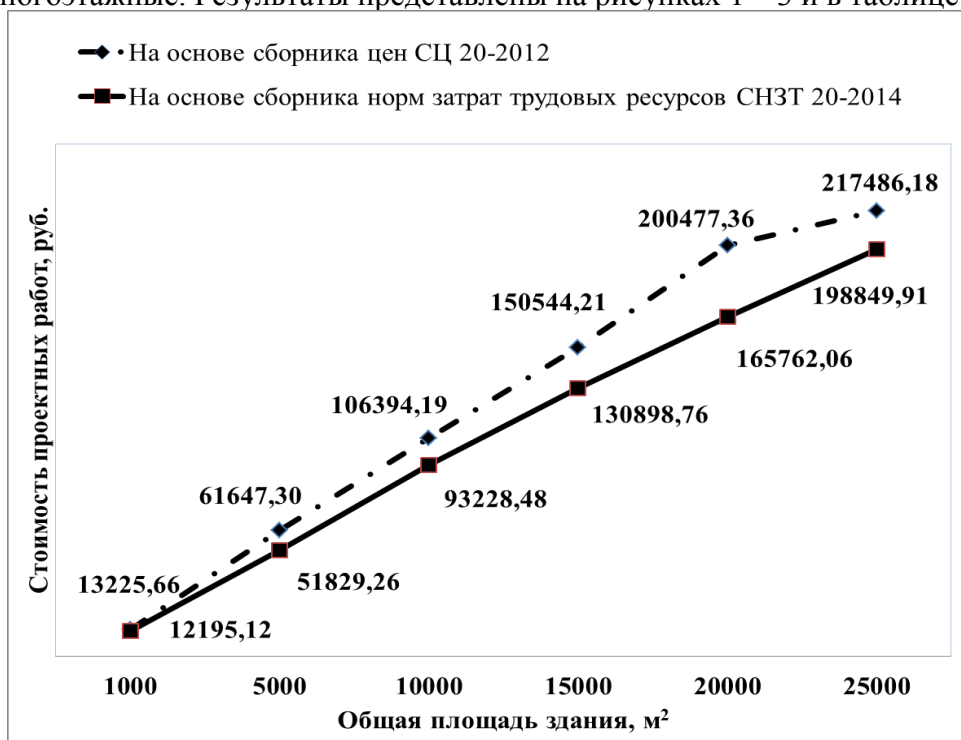
Методика предусматривает учет затратах трудовых ресурсов на разработку проектной документации влияния усложняющих и упрощающих факторов и условий проектирования, объема работ по стадиям проектирования и разрабатываемым разделам, необходимости выполнения дополнительных проектных и сопутствующих работ, не предусмотренных в базовой норме. Рассчитанные таким образом затраты труда умножаются на показатель стоимости работ, приходящейся на один человеко-день работы специалиста соответствующего разряда. Дополнительно учитываются аналоги, исчисляемые от выручки от реализации продукции (работ, услуг); стоимость BIM-моделей, разработанных по поручению заказчика; прочие ненормируемые расходы организации - разработчика документации (командировочные расходы и т. п.).

Описанная выше методика полностью соответствует концепции ресурсного метода определения стоимости строительства, активно внедряемого с 2012 года в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь № 361 [7]. В отношении проектных работ она является принципиально новой для Беларуси. Ранее действовала нормативная база расчета по сборникам цен (СЦ-2012), где нормы также были установлены в зависимости от натуральных показателей объектов проектирования. Сборники ежегодно перерабатывались с целью приведения их к уровню цен текущего года, что, с одной стороны, представляло собой достаточно трудоемкий процесс, а с другой - усложняло работу проектных организаций.

В настоящее время сборники СНЗТ-2014 не перерабатываются и не переиздаются каждый год (за исключением случаев внесения изменений и дополнений в отдельные нормативы). Показатель, который пересматривается ежегодно и доводится Министерством архитектуры и строительства до заинтересованных сторон, – стоимость проектных работ, приходящаяся на один человеко-день работы специалиста 14 разряда по состоянию на 1 января текущего года. Указанный показатель является обязательным к применению при строительстве объектов, финансируемых с привлечением бюджетных и приравненных к ним средств, а также при строительстве жилых домов (за исключением финансируемых за счет средств иностранных инвесторов). При строительстве иных объектов он может рассчитываться самой проектной организацией на основании учетных данных о результатах финансово-хозяйственной деятельности в предыдущем году, а также прогнозных данных на планируемый период [6, гл. 4, п. 31].

Следует отметить, что нормативная база в отношении стоимости разработки проектной документации систематически пересматривается. Поэтому определенный интерес представляет сопоставление результатов расчета разными методами.

В ходе настоящей работы выполнено сравнение расчетов с использованием Сборников цен СЦ 20-2012, СЦ 2-2012 и соответствующих методических рекомендаций по их применению [8] с расчетами по Сборникам норм затрат трудовых ресурсов СНЗТ 20-2014 и СНЗТ 2-2014 и методическим указаниям [6]. Для приведения показателей в сопоставимый вид использованы статистические индексы цен по данным Национального статистического комитета и прогнозные индексы цен в строительстве на 2017 год, утвержденные Министерством экономики Республики Беларусь. Дата начала проектирования – январь 2017 года, принятая продолжительность проектирования – три месяца. Рассмотренные объекты – жилые кирпичные и крупнопанельные дома, а также промышленные здания основного назначения одноэтажные и многоэтажные. Результаты представлены на рисунках 1 – 3 и в таблице 1.

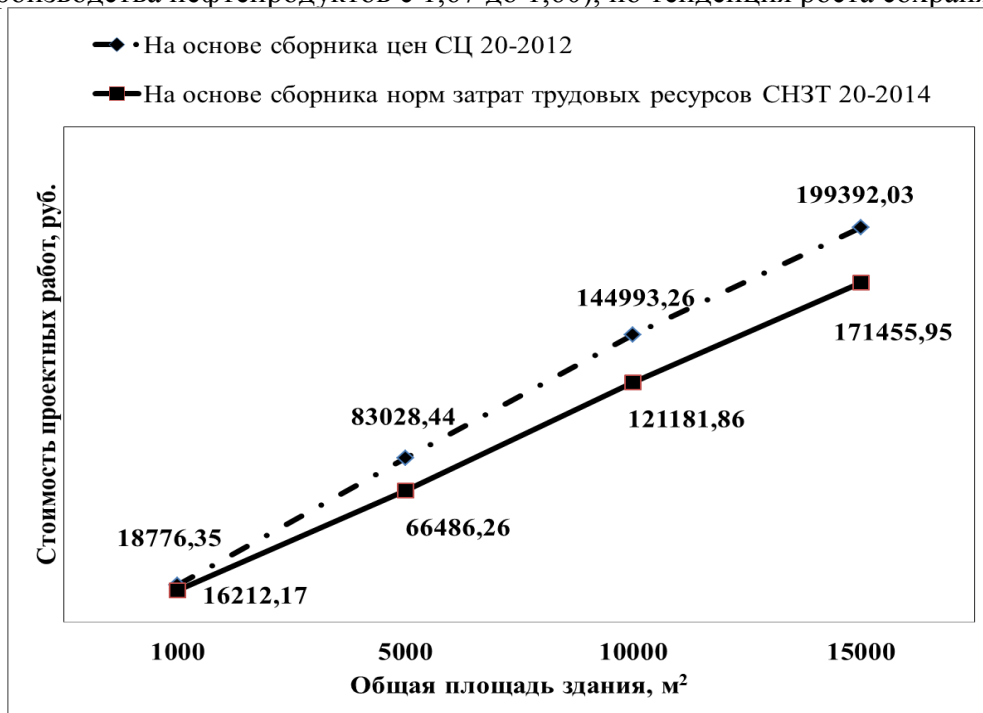


**Рисунок 1 – Результаты расчета стоимости основных проектных работ для крупнопанельных жилых домов**

По жилым домам выявлено снижение нормативной стоимости проектных работ: до 17,32 % по крупнопанельным, до 19,92 % по кирпичным. Такая тенденция является положительной. Проектные решения, реализуемые при строительстве жилья, достаточно хорошо отработаны, в этой области накоплен значительный опыт, что содействует объективному сокращению затрат труда разработчиков проектной документации, а снижение стоимости проектных работ способствует снижению стоимости жилья.

Результаты расчета для промышленных зданий общепромышленного назначения, наоборот, показали значительный рост стоимости основных проектных работ: до 152,74 % по одноэтажным, до 179,10 % по многоэтажным.

При расчете не учитывались коэффициенты технической сложности проектирования по видам экономической деятельности. Их применение несколько нивелирует рост стоимости проектных работ для промышленных зданий, так как в СНЗТ-2014 для некоторых объектов произошло снижение соответствующих коэффициентов (например, для химического производства и производства нефтепродуктов с 1,67 до 1,60), но тенденция роста сохраняется.

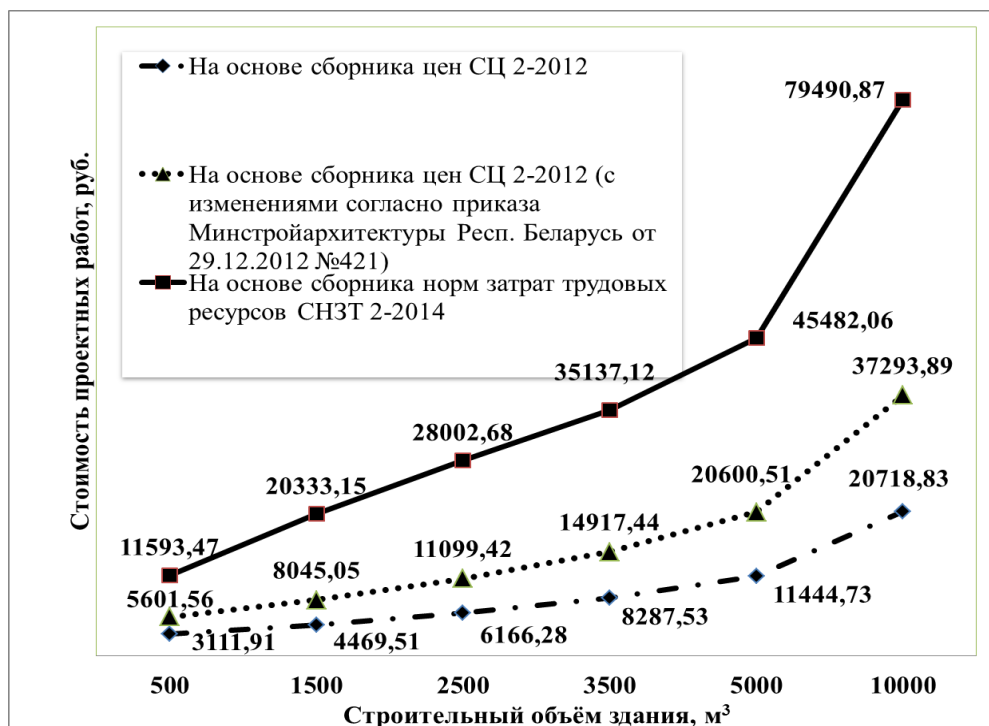


**Рисунок 2 – Результаты расчета стоимости основных проектных работ для кирпичных жилых домов**

В условиях сокращения объемов промышленного строительства и снижения кадрового потенциала в данной области увеличение стоимости разработки документации по объектам промышленного назначения должно стимулировать разработчиков проектной документации, при прочих равных условиях, повышать квалификацию, осваивать новые технологии проектирования, повышать качество работ. Конечно, это только потенциальная возможность, поскольку речь идет о росте нормативной стоимости проектных работ, а договорная цена в конечном итоге определяется по результатам проведения подрядных торгов или переговоров с несколькими претендентами на заключение договора, а в условиях сокращения количества заказов и наблюдается тенденция снижения цен предложений.

Таблица 1 – Сравнение результатов расчета стоимости основных проектных работ

Характеристика объекта	Снижение (-) / увеличение (+) стоимости при переходе от СЦ-2012 к СНЗТ-2014, %
Жилые дома крупнопанельные, общей площадью 1 000 – 25 000 м <sup>2</sup>	- (7,79...17,32)
Жилые дома кирпичные, общей площадью 1 000 – 15 000 м <sup>2</sup>	- (13,66...19,92)
Промышленные здания основного назначения, без мостовых кранов, одноэтажные, строительным объемом 500 – 500 000 м <sup>3</sup>	+ (92,39...152,74)
Промышленные здания основного назначения, без мостовых кранов, многоэтажные, строительным объемом 2 500 – 500 000 м <sup>3</sup>	+ (24,98...179,10)



**Рисунок 3 – Результаты расчета стоимости основных проектных работ для промышленных зданий основного назначения без мостовых кранов**

**Заключение.** Договорная цена относится к существенным условиям договора подряда на выполнение проектных работ и является важным инструментом в регулировании взаимоотношений заказчика и разработчика проектной документации. Нормативная база определения стоимости проектных работ в Республике Беларусь постоянно развивается и в настоящее время основывается на применении ресурсного метода, исходным пунктом в котором являются нормы затрат трудовых ресурсов на разработку проектной документации. Анализ последних изменений в нормативной базе выявил снижение нормативной стоимости проектных работ по жилым домам до 19,92 % и значительный рост по зданиям промышленного назначения – до 179,10 %. Эти тенденции обоснованы. В отношении проектирования жилых домов накоплен значительный опыт и объективным является снижение затрат труда проектировщиков. Объем проектирования промышленных объектов в последние годы снижается, соответственно, утрачивается опыт и кадровый потенциал. Поэтому рост нормативной стоимости проектных работ потенциально должен способствовать заинтересованности проектировщиков в повышении квалификации, освоении новых технологий, что, в свою очередь, должно положительно сказаться на качестве разработки проектной документации. Но увеличение стоимости проектных работ не гарантирует однозначный рост их качества. Необходимо совершенствовать подходы к организации проектирования в Беларуси и пересматривать роль проектировщика в жизненном цикле инвестиционного проекта с учетом мирового опыта.

### СПИСОК ЦИТИРОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь : Закон Респ. Беларусь, 5 июля 2004 г., № 300-З : в ред. Закона Респ. Беларусь от 18.07.2016 г. // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «Юр-Спектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2017.
2. Строительство. Предпроектная (предынвестиционная) документация. Состав, порядок разработки и утверждения: ТКП 45-1.03-298-2014\*(02250). – Введ. 20.07.2014. – Минск : Минстройархитектуры, 2015. – 52 с.

3. О закупках товаров (работ, услуг) при строительстве : Указ Президента Респ. Беларусь, 20 окт. 2016 г., № 380 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2017.
4. Об организации и проведении процедур закупок товаров (работ, услуг) и расчетах между заказчиком и подрядчиком при строительстве объектов : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 31 янв. 2014 г., № 88 : в ред. постановления от 29.12.2016 г. // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2017.
5. Правила заключения и исполнения договоров подряда на выполнение проектных и изыскательских работ и (или) ведение авторского надзора за строительством : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 1 апр. 2014 г., № 297 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2017.
6. Методические рекомендации о порядке определения стоимости разработки документации проектного обеспечения строительной деятельности ресурсным методом : НЗТ 8.01.00-2014. – Введ. 01.07.2014. – Минск : Минстройархитектуры, 2014. – 42 с.
7. О совершенствовании порядка определения стоимости строительства объектов и внесении изменений в некоторые указы Президента Республики Беларусь : Указ Президента Респ. Беларусь, 11 авг. 2011 г., № 361 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2017.
8. Методические рекомендации о порядке определения стоимости разработки документации проектного обеспечения архитектурной, градостроительной и строительной деятельности : постановление Минстройархитектуры Респ. Беларусь, 21 марта 2012 г., № 11 : // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2017.