

Голубова О. С., к. э. н., доцент
УО «Белорусский национальный технический университет»,
г. Минск, Республика Беларусь

ЭТАПЫ ЭВОЛЮЦИИ СТОИМОСТНОГО ИНЖИНИРИНГА В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Стоимостной инжиниринг в строительстве как вид экономической деятельности, с одной стороны, имеет давнюю историю, так как непосредственно связан с реализацией строительных проектов. А с другой стороны, стоимостной инжиниринг в том виде, в котором рассматривает его современная экономическая наука, активно формируется именно в последние десятилетия.

В настоящее время стоимостной инжиниринг в строительстве представляет собой комплекс инженерно-консультационных услуг, связанных с управлением стоимостью реализации проектов строительства, на всех стадиях жизненного цикла объекта недвижимости.

Рассматривая эволюцию стоимостного инжиниринга в Республике Беларусь, можно выделить следующие основные этапы, наглядно представленные на рисунке.

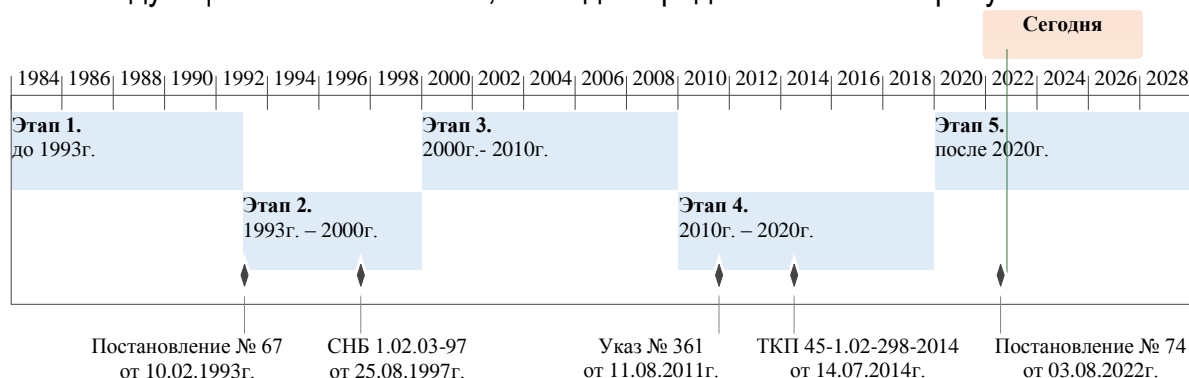


Рисунок – Этапы эволюции стоимостного инжиниринга в Республике Беларусь

Рассмотрим экономическую сущность и характерные черты каждого из этапов:

1 этап «сметного дела» (до начала 90-х годов) – первый этап, обеспечивающий формирование системы сметной документации, базирующийся на калькулировании затрат на строительство, характеризующийся технократическим подходом к составлению сметной документации, как составной части проекта строительства, обеспечивающий обоснование расходов государственного бюджета на строительство зданий и сооружений. Главный элемент стоимостного инжиниринга – смета на строительство. Главный акцент на стадию строительства;

2 этап «сметы и расчеты за выполненные работы» (начало – конец 90-х годов) – этап формирования системы расчетов за выполненные работы, на основании сметной документации, характеризующийся использованием индексации, как главного инструмента отражения динамики цен в процессе строительства. Главный элемент стоимост-

ного инжиниринга – акт сдачи-приемки выполненных работ. Главный акцент на стадию строительства.

В соответствии с постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.02.1993 г. № 67 «О новых сметных нормах и ценах в строительстве» в Республике Беларусь была введена в действие первая белорусская сметно-нормативная база, в соответствии с которой стоимость строительства формировалась в базисном уровне цен по состоянию на 01.01.1991 года с последующей индексацией цен в текущий уровень при помощи системы индексов изменения стоимости. В условиях становления белорусской экономики, высокого уровня инфляции и неустойчивости финансирования строительства произошёл отрыв сметной стоимости строительства от фактических затрат на производство работ. В этих условиях главной задачей управления стоимостью строительства стало выстраивание системы приведения базисного уровня цен к текущему моменту времени для обоснования стоимости строительства и расчетов за выполненные работы;

3 этап «обоснование инвестиций – смета-расчеты за выполненные работы» (2000-е годы) связан с появлением обязательной для всех проектов предынвестиционной стадии, вызвавшей необходимость разработки обоснования инвестиций и выработки инструментов оценки затрат на строительство при отсутствии проектной документации.

Строительные нормы Республики Беларусь «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав обоснований инвестиций в строительство предприятий, зданий и сооружений» (СНБ 1.02.03-97) утвержденные приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 25.08.1997 г., содержали краткое упоминание о предынвестиционной стадии. А технический кодекс установившейся практики ТКП 45-1.02.-298-2014 «Строительство. Предпроектная (предынвестиционная) документация. Состав, порядок разработки и утверждения», утвержденный и введенный приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 14 июля 2014 г. № 196 определил все основные требования к этой документации, обязательные и рекомендуемые для заполнения формы документов, состав и содержания обоснования инвестиций, составляемого на предынвестиционной стадии.

Важность этого этапа заключается в том, что при обосновании инвестиций стоимость строительства рассматривалась сквозь призму управления проектами с ориентировкой на прогнозирование результатов, управляемость процессами динамики затрат на строительство. Хотя на этом этапе действительного перехода от базисно-индексного метода, основанного на индексации стоимости, рассчитанной в ценах 1991 года, еще не произошло.

Здесь активное развитие получают инструменты ценообразования, базирующиеся на использовании данных о стоимости объектов-аналогов. Главный элемент стоимостного инжиниринга – сметная документация. Главный акцент на предынвестиционную и инвестиционную стадии;

4 этап «обоснование инвестиций – смета – закупки и неизменные договорные цены – расчеты за выполненные работы» (2012 год – по настоящее время). На этом этапе большое влияние на все процессы стоимостного инжиниринга оказывает система закупок. Происходит переход к от применения изменяющихся (скользящих) цен в строительстве к применению твердых договорных цен, который во главу угла ставит не индекса-

цию затрат от базисного уровня к дате расчетов, а прогнозирование затрат на реализацию проекта от даты составления сметной документации до даты строительства. Большое значение на этом этапе приобретает ресурсный метод ценообразования и развитие системы мониторинга цен на ресурсы. Главный элемент стоимостного инжиниринга – график производства работ и график платежей. Главный акцент на стадию закупок.

В связи с принятием Указа Президента Республики Беларусь от 11.08.2011 года № 361 сметная документация на строительство, независимо от источников финансирования, стала разрабатываться на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении в текущих ценах с применением прогнозных индексов цен в строительстве для отражения динамики стоимости при строительстве объектов.

Фундаментальной новацией этого этапа является переход от базисно-индексного метода к методу текущих цен и прогнозирования стоимости строительства. Если на предыдущих этапах в договорах строительного подряда стоимость строительства указывалась как базисная и детально прописывался алгоритм ее формирования при расчетах за выполненные работы, то на этом этапе строительный комплекс перешел на неизменные договорные цены, что потребовало коренным образом пересмотреть систему оценки и планирования затрат, детальной проработки проектов и обоснования цены предложения на процедурах закупки. Конкурсные торги, базирующиеся на неизменности договорных (контрактных) цен, вызвали необходимость коренного пересмотра всех элементов управления стоимостью строительства, обеспечивающих удовлетворение постоянно возрастающих требований заказчиков и застройщиков в строительстве;

5 этап «обоснование инвестиций – затраты жизненного цикла объекта недвижимости» (формирующийся в настоящее время). Отличительной особенностью этапа выступает расширение рамок проекта от обоснования инвестиций до сноса объекта недвижимости по окончании его срока службы. Происходит пересмотр границ проекта. Главный элемент стоимостного инжиниринга – смета. Главный акцент на стадию обоснования инвестиций.

Начало нового этапа определено разработкой и утверждением постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 03.08.2022 № 74 «Методики расчета затрат жизненного цикла жилого здания», которая определяет переход от краткосрочного планирования управления стоимостью объекта к долгосрочному.

Каждый из этапов характеризует важный эволюционный переход и расширяет сферу деятельности стоимостных инженеров в строительстве.