

ПРАКТИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ ФОРМИРОВАНИЯ ПРЕДЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Дидковская О.В., Ильина М.В.

Отсутствие методических основ определения предельной стоимости строительства объектов капитального строительства остается ключевой проблемой в сфере строительного ценообразования. На сегодняшний день очевидно недоработанными и требующими пристального внимания являются вопросы правильного и адекватного формирования предельной стоимости строительства.

Предпроектная стадия, на которой, как правило, оценивается предельная стоимость строительства, отличается недостаточной определенностью информации об инвестиционном проекте. В процессе своей дальнейшей жизни проект может претерпеть существенные изменения конструктивных, технико-технологических, объемно-планировочных решений, условий финансирования и расчетов и др. Некоторые вариации при реализации проекта могут возникать и по независящим от участников строительства причинам – непрогнозируемая инфляционная составляющая, изменения нормативов и т.п.

Поскольку предельная стоимость строительства является величиной, для которой законодательно установлены жесткие условия о ее «непревышении», необходимо объективно подходить к проверке соблюдения этих условий. По мнению авторов, применение предельных стоимостных показателей должно базироваться на следующих принципах:

- предельная стоимость определяется на основании укрупненных сметных нормативов по отдельным объектам капитального строительства с последующим суммированием стоимостных показателей по стройке в целом;
- предельная стоимость технологического оборудования должна быть самостоятельным элементом предельной стоимости стройки;
- при определении предельных стоимостных показателей по объектам капитального строительства должно быть обеспечено максимальное совпадение их проектных решений по функциональным, техническим и объемно-планировочным характеристикам с элементами, заложенными в укрупненные сметные нормативы. В случаях несовпадения характеристик сравниваемых объектов капитального строительства по отдельным конструктивным решениям несущих конструкций должна быть предусмотрена возможность корректировки стоимостных показателей;
- вероятность и условия превышения стоимости строительства, полученной после разработки проектной документации, над предельной стоимостью по причинам, обоснованным проектными, техническими и экономическими расчетами, необходимо предусмотреть при разработке и методических подходах использования порядка определения последней.

Проработанная и обоснованная система нормативно-методического регулирования формирования предельной стоимости строительства позволит заказчикам усилить контроль над расходованием направляемых на капитальные вложения средств.