

© 2013 г. *Е.Е. Ермолаев*
УДК 330

УПРАВЛЕНИЕ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ СТОИМОСТЬЮ ОБЪЕКТОВ СТРОИТЕЛЬСТВА

При оценке стоимости строительства существует несколько уровней детализации, которые используются в зависимости от целей оценочной деятельности и стадии выполнения инвестиционного проекта. Так сметная стоимость строительства является наиболее подробной в рамках конкретного объекта строительства, но и требует наличия подготовленной проектной документации, иных информационных источников для получения актуальных и полных данных для проведения необходимых расчетов. При этом необходимо учитывать, что такая работа является весьма трудоемкой и может осуществляться, когда существует полная ясность по техническим и иным данным планируемого к строительству объекта. В случае, если осуществляются прединвестиционные исследования (в т.ч. стадия технико-экономического обоснования), рассматриваются различные варианты строительства объекта, проектной документации не существует, определяется приблизительная стоимость на основе укрупненных показателей по типам и видам строительства, по объектам аналогам и т.д.

Именно возможность определения стоимости строительства объекта при отсутствии проектной документации, подробной калькуляции по строительным ресурсам, трудозатратам является в настоящее время крайне актуальным вопросом. Отсутствие инструментария определения стоимости строительства на стадии принятия решения о строительстве того или иного объекта приводит к ошибкам выбора наиболее эффективной формы застройки территории, а также определения необходимых объемов финансирования. При просчетах в стоимости строительства выделенных средств может оказаться не достаточно и возникает риск невозможности завершения строительства и сдачи его в эксплуатацию. Происходит омертвление капитала. В масштабах государства и выделяемых го-

сударственных инвестиций в области капитального строительства такой ущерб приводит к крайне большим в относительном выражении потерям и упущенным возможностям.

К решению указанной проблемы профессиональное сообщество строителей прибегает уже достаточно длительное время. Для определения стоимости строительства без наличия проектной документации используются укрупненные показатели стоимости строительства, которые устанавливают нормативы стоимости по видам объектов в расчете на какой-либо установленный измеритель. Им является площадь, объем, длина и т.д. В виду непрерывного развития строительной сферы, появления новых направлений строительства возникает необходимость постоянной актуализации укрупненных показателей стоимости строительства, разработки новых нормативов и др. Данная работа ведется, прежде всего, на государственном уровне непрерывно. При этом вызовы современности определяют и новые задачи по оценке стоимости в области строительной деятельности, которые связаны с расширением круга факторов, определяющих стоимость строительства. Поэтому для принятия решения о целесообразности строительства конкретного объекта оперирование лишь сметной стоимостью является не достаточным.

Данное утверждение основывается на мнениях экспертов и практиков [1], а также на положениях проекта Федерального закона N 68702-6 «О федеральной контрактной системе в сфере закупок товаров, работ и услуг» (ред., принятая ГД ФС РФ в I чтении 20.06.2012). Согласно данному проекту закона [2] при принятии решения об осуществлении капиталовложений в новое строительство, ремонт и реконструкцию, реализация конкретных мер связана с установлением начальной цены контракта и выбором исполнителей работ. В случае, если предметом контракта являются работы по осуществлению строительства, начальная цена контракта устанавливается с помощью проектно-сметного метода. Согласно данному методу цена контракта на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт определяется на основании разработанной проектной документации. При этом сметная стоимость строительных работ пересчитывается в текущий уровень цен на дату осуществления процедур определения подрядчиков и исполнителей по соответствующим индексам цен на строительные и монтажные работы по основным калькуляционным статьям прямых затрат (оплата труда, затраты на эксплуатацию машин и механизмов, стоимость материалов).

Но в тоже время для выбора победителя на заключение государственного контракта критерием является не только цена, но и следующий ряд условий.

Во-первых, это уже отмеченная выше цена контракта. Во-вторых, это расходы на эксплуатацию и ремонт товаров, на использование результатов работ. В-третьих, это качественные, функциональные и экологические характеристики объекта закупок. В-четвертых, это квалификация участников процедур определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей) (включая наличие у участника процедур определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей) необходимой профессиональной и технической квалификации, трудовых и финансовых ресурсов, оборудования и других материальных ресурсов для исполнения контракта, опыта работы).

Таким образом, учитывая новые требования, предъявляемые к исполнителям государственных контрактов, следует, что заказчик работ, а впоследствии и сторона, которая эксплуатирует и использует возведенный объект по прямому назначению, ожидает повышения ценности объекта относительно его стоимости. Следует отметить, что и субъекты исключительно коммерческих взаимоотношений имеют те же ожидания, так как качество и результаты строительных работ в последние годы, несмотря на переход строительной отрасли на систему регламентов, саморегулирования и т.д., не показывают существенных улучшений, или вовсе ухудшаются. Об этом свидетельствуют масштабные нарушения, выявленные на объектах саммита АТЭС, Олимпиады 2014г. в г. Сочи, неудовлетворительное состояние объектов дорожной, коммунальной инфраструктуры и др.

Итак, уточним суть раскрываемой проблемы на категориальном уровне.

Согласно научным постулатам [3, 4] стоимость представляет собой результат соизмерения ценности товара (работы, услуги) и затрат факторов производства. Ценность в свою очередь – это предельная полезность единицы товара. Полезность определяет меру удовлетворения потребностей, прежде всего, человека. Поэтому в отношении человеческих потребностей применяется термин потребительная стоимость, которая отражает способность блага (предмет, носитель потребительной стоимости) удовлетворять потребности индивида в принципе, вообще, т.е. безотносительно обстоятельств времени и места. Наличие у предмета потребительной стоимости выявляется в зависимости от ответа на критериальный вопрос: способен он в принципе удовлетворить некую потребность индивида или нет?

Таким образом, инициативы на законодательном уровне Правительства РФ и отраслевых органов управления в рамках федеральной контрактной системы, призванные увеличить количество критериев при отборе исполнителей работ, преследуют цель повысить потребительную стоимость создаваемых результатов работ. Ведь в действительности, на практике сложилась ситуация, когда фактическая стоимость реализуемых объектов строительства стремится к повышению при относительном снижении их потребительной стоимости. Для настоящего времени данная тенденция не развернута и продолжает обуславливать серьезные диспропорции в экономике.

Повышение стоимости связано, как с общими макроэкономическими факторами (инфляция, удорожание стоимости ресурсов), так и факторами мезо- и микроуровня, связанными с недостатком или вовсе дефицитом трудовых, материальных, финансовых, иных нематериальных ресурсов, неэффективными подходами к самой организации строительной деятельности. Снижение потребительной стоимости связано с недостаточным качеством выполнения работ и возникновением прецедентов проведения внеплановых ремонтных работ, из-за которых снижается возможность осуществления полноценной эксплуатации объекта строительства.

Для субъекта, использующего объект строительства снижается ценность данного объекта, а значит, первоначальная его стоимость в таком случае имеет априори завышенный характер. По мнению автора для исправления негативной ситуации при наличии необоснованной (завышенной) стоимости необходимо не столько стремиться снизить стоимость возводимого объекта, сколько увеличить потребительную его стоимость. Следовательно, все меры, которые направлены на практике на управление стоимостью строительства, должны быть связаны и с мерами по управлению потребительной стоимостью. Такие меры целесообразно рассмотреть и развить в разрезе критериев отбора исполнителей государственных контрактов, которые были рассмотрены выше и зафиксированы в соответствующих законодательных положениях.

- *Во-первых*, цена контракта должна определяться таким образом, чтобы индивид, будущий пользователь объекта строительства мог удовлетворить свои потребности, а если рассматривать вопрос шире и затрагивать потребности экономических агентов, тогда удовлетворить свои экономические интересы. Экономические интересы – это динамическая

категория, которая связана с достижением некоторого результата во времени. Для этого необходимо оценивать, какой перечень экономических интересов может быть удовлетворен при реализации объекта строительства, и как его стоимость влияет на возможность удовлетворения или неудовлетворения отдельных интересов. Необходима идентификация упущенных возможностей.

- *Во-вторых*, расходы на эксплуатацию и ремонт объектов строительства также влияют на саму возможность удовлетворения потребностей и экономических интересов пользователей данных объектов. Специальные меры, предусматривающие возможность влияния на эксплуатационные расходы, должны соотноситься с влиянием на потребительную стоимость объекта. Отсюда расходы на эксплуатацию также необходимо соотносить с тем, какие экономические интересы могут быть достигнуты или не достигнуты.
- *В-третьих*, качественные, функциональные и экологические характеристики объекта строительства также влияют на потребительную стоимость, но и самым непосредственным образом влияют на саму возможность удовлетворения конкретных экономических интересов. От возможности удовлетворения конкретных экономических интересов зависит и уровень потребительной стоимости для пользователей объекта строительства.
- *В-четвертых*, подготовка исполнителей работ также непосредственно определяет потребительную стоимость объекта строительства. Исполнители по контракту должны подбираться и контролироваться таким образом, чтобы выполняемые работы по объекту строительства были ориентированы на удовлетворение конкретных экономических интересов будущих пользователей данного объекта.

Таким образом, увязывая вопросы удовлетворения экономических интересов пользователей объектов строительства с формированием потребительной стоимости данных объектов, можно выйти на новый качественный уровень управления стоимостью и учета интересов субъектов хозяйствования в использовании результатов строительной деятельности. Данная задача обладает научной новизной и при ее решении имеет широкий круг влияния на экономическое развитие, как строительного комплекса, так и экономики страны в целом.

ЛИТЕРАТУРА

1. *Дидковская О.В.* Реформа системы ценообразования должна быть продолжена "сверху"! // Нормирование и оплата труда в строительстве. 2011. № 9.
2. Федеральный закон № 68702-6 «О федеральной контрактной системе в сфере закупок товаров, работ и услуг» (ред., принятая ГД ФС РФ в I чтении 20.06.2012).
3. *Александров Ю.* Синтетическая концепция стоимости / Ю. Александров. М., 2011.
4. *Vitte С. Ю.* Конспект лекций о народном и государственном хозяйстве, читанных его императорскому высочеству великому князю Михаилу Александровичу в 1900-1902 годах / С. Ю. Витте; предисл. Мст. П. Афанасьева. М., 2011.

LITERATURE

1. *Didkovskaya O.V.* Reforma sistemy tsenoobrazovaniya dolzhna byt' prodolzhenya "sverkhu"! // Normirovanie i oplata truda v stroitel'stve. 2011. № 9.
2. Federal'ny zakon № 68702-6 «O federal'noy kontraktnoy sisteme v sfere zakupok tovarov, rabot i uslug» (red., prinyataya GD FS RF v I chtenii 20.06.2012).
3. *Aleksandrov Yu.* Sinteticheskaya kontseptsiya stoimosti / Yu. Aleksandrov. M., 2011.
4. *Vitte S. Yu.* Konspekt lektsiy o narodnom i gosudarstvennom khozyaystve, chitannykh ego imperatorskomu vysochestvu velikomu knyazyu Mikhailu Aleksandrovichu v 1900-1902 godakh / S. Yu. Vitte; predisl. Mst. P. Afanas'eva. M., 2011.

***Московский государственный
строительный университет. г. Москва, Россия***

5 июня 2013 г.