

**Влияние качества выполненных строительно-монтажных работ
на стоимость объекта строительства**

Земляков Г.В., Воронова М.В.

Белорусский национальный технический университет

На итоговую стоимость законченного строительством объекта не всегда учитывают влияние качества фактически выполненных работ. Порядок расчета не предусматривает возможность учета качества выполненных работ, поскольку в эксплуатацию может быть введен объект только надлежащего качества. Однако при недобросовестном оформлении документов в процессе строительства, отсутствием в ходе строительства надлежащего контроля качества имеют место факты включения в итоговую стоимость объекта строительства стоимости некачественно выполненных, в том числе скрытых, работ.

В случае выявления некачественно выполненных работ в период строительства существенное влияние на стоимость объекта оказывает оперативность устранения выявленных недостатков, а также их характер (устраняемые, неустраняемые). Затягивание сроков строительства напрямую влияет на итоговую стоимость объекта, как в виде дополнительных затрат, связанных с необходимостью своевременного ввода объекта в эксплуатацию, так и в виде упущенной выгоды от несвоевременной реализации объекта путем продажи либо сдачи в аренду. В случае обнаружения некачественно выполненных работ после своевременного ввода объекта в эксплуатацию может иметь место схожая ситуация. Поскольку объект введен в эксплуатацию, объемы строительно-монтажных работ должны были быть выполнены в полном объеме и надлежащего качества. Однако в ряде случаев в процессе эксплуатации выявляются дефекты, обусловленные некачественным выполнением строительно-монтажных работ. В случае выявления подобных фактов в период гарантийного срока и оперативного устранения выявленных дефектов, последние, как правило, существенного влияния на итоговую стоимость объекта не оказывают. Отдельные дефекты могут быть неустраняемыми и относиться к малозначительным. Зачастую устранение их нецелесообразно, и в целом они устраивают заказчика. В указанном случае будет иметь место обоснованное требование заказчика о снижении стоимости выполненных работ. Отдельные виды дефектов относятся к неустраняемым либо могут быть устранены путем проведения ряда дополнительных работ. Подобного рода дефекты в последующем могут затруднить реализацию объекта путем продажи на рынке недвижимости по стоимости, прогнозируемой при инвестировании в строительство, либо вынудить инвестора реализовать объект по стоимости ниже прогнозируемой.