

Проблемы ценообразования на рынке обследования зданий и сооружений

Начальник отдела «Обследование зданий и сооружений» А.В. Улыбин;
ведущий инженер отдела С.В. Зубков,
ПНИПКУ «Венчур»*

Рассматривая формирование договорной цены на рынке обследования зданий и сооружений, можно выделить ряд проблем, оказывающих существенное влияние как на качество выполняемых работ, так и на значимость данного вида изысканий в строительстве.

- I. Одной из основных проблем является **отсутствие единого общепринятого сборника базовых цен на обследование зданий и сооружений**. На сегодняшний день существует множество сборников и справочников:
 - Справочник базовых цен на проектные работы по обследованию, оценке технического состояния, испытанию и усилению строительных конструкций зданий, сооружений, грузоподъемных кранов и подъемников, «СибПроектСтальКонструкция», 2000 г.;
 - Справочник базовых цен на обмерные работы и обследования зданий и сооружений, «ЦЕНТРИНВЕСТ проект», 1998 г.;
 - Сборник цен на инженерно-обследовательские (изыскательские) работы по выявлению технического состояния строительных конструкций промышленных зданий и сооружений с разработкой мероприятий и рабочих чертежей по ремонту, усилению и восстановлению, «ЦНИИПромзданий», Москва-Брест, 1991 г.;
 - МРР-3.2.05.04-07 Сборник базовых цен на работы по обследованию и мониторингу технического состояния строительных конструкций и инженерного оборудования зданий и сооружений, 2007 г.;
 - Сборник цен на проектные работы для капитального ремонта зданий и сооружений, Москва, РосЖилКоммунСоюз, 1991 г.;
 - Общегородской сборник временных районных цен на проектные, обследовательские и изыскательские работы для капитального ремонта и реконструкции зданий и сооружений, Ленинград, 1989 г.

Кроме вышеперечисленных изданий в отдельные сборники выделены работы по памятникам архитектуры:

- РНиП 4.05.01-93 Методические рекомендации по определению стоимости научно-проектных работ для реставрации недвижимых памятников истории и культуры, 1993 г.;
- МРР-3.2.13.03-06 Сборник базовых цен для определения стоимости проектных работ по реставрации и реконструкции зданий и сооружений, 2006 г.

Отсутствие единого сборника приводит, во-первых, к тому, что различные организации-исполнители, а также заказчики используют для определения сметной стоимости разные сборники, что приводит к явным нестыковкам. Вторая составляющая проблемы заключается в том, что на один и тот же перечень работ по конкретному объекту можно составить сметы на суммы, отличающиеся в разы, используя разные сборники.

Для примера рассмотрим объект: недостроенный корпус ПТУ в г. Коммунар (рис. 1, 2). Трехэтажное здание с подвалом и совмещенной плоской крышей. Общие габариты здания 55х13м. Высота до верха парапета от пола первого этажа 10,6 м. Конструктивно здание выполнено в виде сборного железобетонного каркаса с шагом колонн 6,0х6,0 м из элементов по серии ИИ-04. Здание не эксплуатируется.



Рисунок 1. Вид на здание снаружи



Рисунок 2. Вид изнутри здания

Перечень требуемых работ, учтенных в сметах, включил в себя:

- 1) визуальное обследование;
- 2) выявление конструктивного решения;
- 3) определение технического состояния;
- 4) поверочные расчеты несущих элементов;
- 5) проходка шурфов у фундаментов;
- 6) обмерные работы в объеме, необходимом для обследования;
- 7) определение прочности бетона;
- 8) химический анализ стали арматуры;
- 9) геодезический контроль деформаций;
- 10) составление отчета.

Авторами была скалькулирована и проанализирована стоимость обследования данного здания по четырем из вышеперечисленных сборников базовых цен. Результаты определения стоимости представлены в табл. 1. Указанные в табл. 1 стоимости приведены к уровню III кв. 2010 г. с учетом НДС.

В общую стоимость включены также затраты на инженерно-геологические и инженерно-геодезические изыскания, определенные по дополнительным справочникам:

- Справочник базовых цен на инженерно-геологические и инженерно-экологические изыскания для строительства, М., 1999г.
- Справочник базовых цен на инженерно-геодезические изыскания при строительстве и эксплуатации зданий и сооружений, М., 1999г.

Таблица 1. Стоимость обследования здания, определенная по различным сборникам базовых цен

№	Наименование сборника	Общая стоимость, тыс. руб.	Стоимость обследования, тыс. руб.
1	Справочник «СибПроектСтальКонструкция»	264,7	219,1
2	Справочник «ЦЕНТРИНВЕСТ проект»	216,8	171,2
3	Сборник «ЦНИИПромзданий»	441,3	395,6
4	МРР-3.2.05.04-07	231,6	186,1
Среднее значение		288,6	243,0

Как видно из данных, представленных в таблице, максимальная сметная стоимость превышает минимальную более чем в 2 раза.

В ряде случаев, встречающихся в практике договорных отношений, составление сметы для обоснования договорной цены вообще не имеет смысла, так как бюджет заказчика существенно ограничен, либо конкуренты подают предложение со стоимостью гораздо ниже сметной.

- II. Второй не менее важной проблемой является **демпинг на тендерах и аукционах**. Согласно статье 28 п. 4, 9, статье 37, п. 6 и статье 47 п. 2 ФЗ №94 от 21.07.2005 [1] основным критерием для выбора подрядчиков в ходе рассмотрения котировочных заявок, проведения конкурсов и аукционов является наименьшая цена.

В табл. 2 приведено несколько примеров тендеров, прошедших летом 2010 г., с указанием начальной цены, которая соответствует сметной, а также стоимости выигрышного контракта.

Таблица 2. Примеры тендеров, прошедших летом 2010 г.

№	Объект	Дата	Начальная цена, тыс. руб.	Стоимость контракта, тыс. руб.	Отношение цены контракта к начальной цене
1	Обследование и обмеры школы №376 по адресу: Лиговский пр. д.241, лит А	25.08.10	342,1	192,3	56%
2	Обследование ГОУДО Художественная школа «Александрино» по адресу: пр. Стачек, д.226	02.08.10	1330,4	545,5	41%
3	Обследование жилого дома по адресу: Б.Сампсоньевский пр., д. 21	03.06.10	1152,2	501,2	43%

Как видно из данных, приведенных в таблице, понижение цены достигает более 50% от сметной стоимости.

- III. Третья серьезная проблема заключается в **огромном разбросе цен по коммерческим предложениям**, предоставляемым организациями, работающими на рынке обследования зданий и сооружений.

В апреле 2010 г. силами отдела «Обследование зданий и сооружений» ПНИПКУ «Венчур» проведено исследование рынка.

Было выявлено более 120 фирм, позиционирующих себя в области обследования зданий и сооружений в Санкт-Петербурге. В 83 из них был отправлен запрос – техническое задание по описанному выше объекту ПТУ в г. Коммунар. От 24 организаций был получен ответ в виде коммерческого предложения. На рис. 3 представлен график, на котором отображены цены, указанные в коммерческих предложениях различных фирм Санкт-Петербурга.

По итогам исследования разница между максимальной и минимальной ценами достигла почти **20 раз**. Максимальная предложенная стоимость обследования составила 1 200 000 руб., а минимальная – 65 000 руб. Напомним, что средняя сметная стоимость на обследование данного объекта составляет 288 600 рублей.

Все вышеуказанные проблемы приводят к следующему.

Очевидно, что наблюдается тенденция снижения стоимости обследования зданий и сооружений рядом организаций. При этом государственный заказчик не в силах этому помешать, так как руководствуется только требованиями закона, а негосударственные организации – заказчики, не вдаваясь в вопрос качества работ, выбирают по принципу «лучше то, что дешевле». Любому грамотному человеку понятно, что снижение цены, тем более в разы, не приводит к увеличению качества. Любая работа, выполненная за полцены, будет не соответствовать требованиям нормативов либо по объему, либо по степени проработки.

Таким образом, вслед за ценой снижается качество работ по обследованию на рынке в целом.

Вторым отрицательным последствием изложенных выше проблем, является снижение объема заказов у «добросовестных» изыскателей. Так как большой объем работы берут на себя «недобросовестные» подрядчики. Это в свою очередь приводит к снижению уровня доходов данных организаций, увольнению высококвалифицированных сотрудников, отсутствию средств на развитие и обновление производственно-технической базы. Все это в целом приводит к постепенной деградации изыскательских организаций, а, следовательно, и к сокращению «добросовестных» изыскателей на рынке.



Рисунок 3. Разброс цен по коммерческим предложениям на обследование здания

Основываясь на результатах проведенных исследований, анализе ряда факторов, формирующих рынок обследования, можно сформулировать несколько основных выводов:

- Отсутствует контроль качества выполняемых работ по обследованию зданий и сооружений, а если таковой имеется, то лишь поверхностный.
- Происходит ухудшение средневзвешенного показателя качества работ на рынке в целом.
- У заказчика формируется низкое мнение о ценности и трудоемкости проделанной работы, так как все чаще и чаще приходится сталкиваться с работами низкого качества.
- Обследование позиционируется не как один из наиболее наукоемких и сложных видов изысканий, а лишь как вспомогательные работы при проектировании.

Все это приводит к обесцениванию и деградации обследования зданий и сооружений как вида изысканий.

Литература

1. О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд : федер. закон Рос. Федерации от 21 июля 2005 г. N 94-ФЗ : одобрен Советом Федерации 13 июля 2005 года // Рос. газ. – 2005. – 28 июля.

** Алексей Владимирович Улыбин, Санкт-Петербург
Тел. раб.: +7(812)535-57-82; эл. почта: ulybin@mail.ru*