

УДК 332.143

Региональная специфика сметного нормирования экспертных работ**Тухватуллин Р.Ф.**

Аспирант кафедры муниципального менеджмента

Казанского государственного архитектурно-строительного университета

В настоящее время в условиях рыночных отношений важным моментом в строительстве является соблюдение норм технической документации, особенно это важно при определении стоимости строительства и составлении сметной документации объекта. Сегодня сметная документация, как правило, неоднозначный документ и методы ее составления различны. Вследствие этого смета на строительство должна проходить тщательную экспертизу и желательно основываться на единой утвержденной нормативной базе. Особенно это важно при бюджетном (федеральном) финансировании объекта строительства (реконструкции, капитальном ремонте, экспертизе зданий и сооружений, экспертизе проектной документации).

Ключевые слова: экспертиза сметной документации, обследование зданий и сооружений, оценочная стоимость, региональная экономика.

Строительство (реконструкция, капитальный ремонт, реставрация и реновация) объекта по своей структуре является сложным и многогранным процессом. Одной из таких граней можно, естественно, назвать обследование строительного объекта и экспертизу всей документации, включая и сметную. На определение стоимости обследования строительного объекта (составление сметы), экспертизу проектной и сметной документации влияют множество факторов. При определении стоимости экспертизы для зданий и сооружений имеют значение размеры самого объекта (длина, ширина и высота – строительный объем), условия проведения обследования (обследование без прекращения производственного процесса; наличие вибродинамических воздействий на конструкции; выполнение работ в неотопляемых зданиях или его частях, в т.ч. на грузоподъемных кранах, а также на открытом воздухе при отрицательных температурах и т.д.), производственный процесс, который происходит в промышленном здании. Часто заказчики ставят необходимым условием проведение работ в краткосрочный период, что, естественно, влияет на стоимость проведения обследования. «Стоимость экспертизы проектной и сметной документации на практике зависит от сум-

мы проектно-изыскательских работ (ПИР) согласно нормативной документации на соответствующий вид работ» [1].

В нашей стране при составлении сметы на определенный объект стоимость экспертизы проектной и сметной документации, цены и принцип составления могут быть различными. И что интересно, в разных регионах организации – составители смет применяют различные нормативные документы, так как им выгодно. Возникает вполне справедливый вопрос: «Почему такое происходит?»

Многие организации оценивают объект экспертизы согласно установленным «своим порядкам», что подразумевает под собой объяснения: «мы всегда так делаем», «у нас так принято». Хотя уже давно существуют единые нормы и расценки в справочниках базовых цен для строительной экспертизы.

Требования в различных экспертных организациях и регионах к объему экспертизы при определении стоимости могут быть различными и зависеть от множества факторов, например:

- цель экспертизы и обследования;
- строительный объем зданий и сооружений;
- наличие технической, проектной и исполнительной документации;

– вид обследования и применяемых на объекте приборах (обмерные работы, выявление дефектов и составление дефектной ведомости, определение прочности бетона строительных конструкций и т.д.).

Цены меняются в зависимости от задач:

- необходима плановая или внеочередная оценка конструкций;
- планируется новое строительство, реконструкция или капитальный ремонт здания;
- строительство началось без разрешения;
- возобновляется незавершенное строительство;
- для определения причин деформации конструкций элементов.

Сметная документация экспертизы объекта является одним из значимых показателей экономической эффективности при проведении работ по экспертизе как результат функционирования экономической системы. Говоря об экономической эффективности реализации строительного проекта, хотелось бы отметить, что «процесс развития рыночной экономики в стране вызывает положительные изменения всей системы экономических отношений между участниками инвестиционно-строительного процесса» [2]. Экономическая эффективность в строительстве выражается не только получением максимальной прибыли при минимальных затратах, но и качеством выполненных работ, внедрений новых материалов и технологий строительства.

Существуют инвестиционные проекты, финансирование которых происходит за счет бюджетных или федеральных средств. Как правило, на государственное финансирование могут рассчитывать инвестиционные проекты, которые отличаются наибольшим потенциалом для своего развития или являются частью целевой программы. Данные инвестиционно-строительные проекты должны подвергаться тщательной экспертизе как на правильность составления и применения базовых индексов, так и на соответствие нормативно-технической документации. В проектах же внебюджетного финансирования (частные проекты) экспертиза сметной документации носит рекомендательный характер, и вследствие этого она тщательно не проверяется. Но, как показывает практика, ошибки в сметах с частным финансированием идентичны ошибкам с бюджетным финансированием, что грозит серьезными издержками.

Объекты строительства (капитального ремонта, реконструкции), согласно Градостроительному кодексу РФ, подлежат обязательной экспертизе проектов. Не все проекты получают положительные заключения, и одной из причин отрицательного заключения может быть неверное составление проектно-сметной документации. Это, в свою очередь, ведет к дополнительным затратам и потере времени для строительных организаций.

Из реестра Московской городской экспертизы за 2013 г. следует, что «более 77 % всех отрицательных заключений выдаются в связи с несоответствием сметной документации нормативным требованиям или в связи с несоответствием технической части проектной документации и сметной документации нормативным требованиям» [3].

Как видно из диаграммы (рис. 2), 23 % всех заключений являются отрицательными из-за несоответствия технической части проектной документации и сметы нормативным требованиям. И это – очень серьезный показатель. В результате проведения экспертизы сметной документации выявляются различные ошибки. Во-первых, невнимательное отношение сметчика; во-вторых, неверное применение нормативной базы; в-третьих, незнание

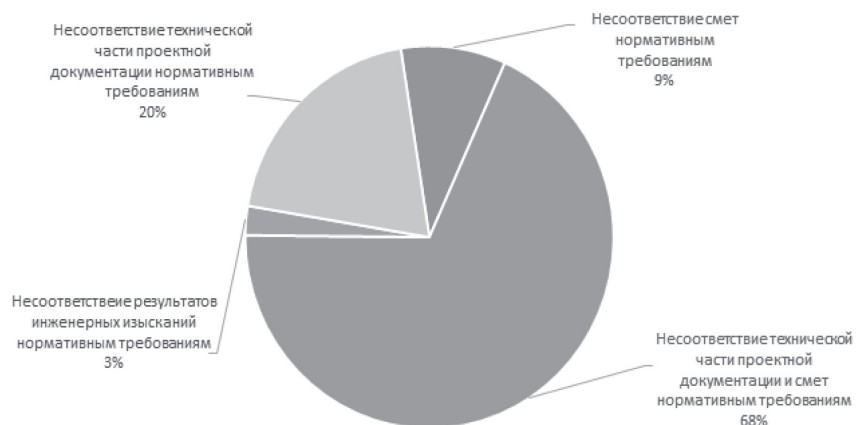


Рис. 1. Структура отрицательных заключений, выданных Мосгосэкспертизой в 2013 г. [3]

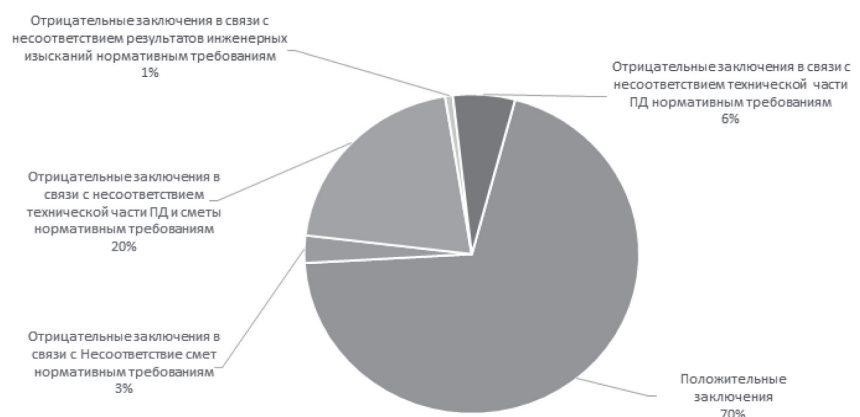


Рис. 2. Структура экспертных заключений, выданных Мосгосэкспертизой в 2013 г. [3]

строительных процессов и неправильное применение индексов для расчетов.

В организациях профессия сметчика ценится высоко, а если это опытный и высококвалифицированный сметчик, то проблем со сметами возникать не должно. Но держать такого сотрудника невыгодно, не всегда есть необходимость его присутствия. В связи с этим на практике эту должность совмещают, что приводит к печальным последствиям. Ошибок, связанных со сметными расчетами, достаточно много и описать их в одной статье будет непросто.

Приведем некоторые примеры ошибок, благодаря которым можно будет понять, какова сложность составления грамотного сметного расчета.

Как уже было сказано выше, при составлении сметной документации сметчики применяют разные нормативные документы и, соответственно, разные базисные индексы. При бюджетном финансировании обязательно применение федеральных сметных нормативов. При частном же финансировании необходимо применение территориальных сметных нормативов. «В территориальных сборниках единичных расценок далеко не всегда учтены все статьи расходов на выполнение того или иного комплекса или вида работ, присутствующих в проекте. В этом случае допускается использование федеральных единичных расценок, но с применением специально установленного территориального коэффициента» [4]. Этим методом часто пользуются сметчики различного уровня, что, конечно же, недопустимо и является основанием для получения отрицательного заключения.

Автором был проведен мониторинг цен на экспертизу зданий и сооружений. Для этого сопоставили три экспертные организации из трех регионов страны – Москва, Санкт-Петербург и Казань. За основу взяли одно здание и попросили оценить стоимость экспертных работ. Интересно, что три экспертные организации предложили три разные цены с разными подходами для расчета.

Оценочная стоимость для Московской области представлена в таблице 1. При этом расчет проводился на основе «Справочника базовых цен на проектные работы по обследованию, оценке технического состояния, испытанию и усилению строительных конструкций зданий, сооружений, грузоподъемных кранов и подъемников и экспертизе промышленной безопасности».

Оценочная стоимость для Санкт-Петербурга представлена в таблице 2. Расчет проводился на основе «Справочника базовых цен на проектные работы по обследованию, оценке технического состояния, испытанию и усилению строительных конструкций зданий, сооружений, грузоподъемных кранов и подъемников».

Для Казани (Республика Татарстан) стоимость обследования составила 106759,74 руб. и расчет

проводился согласно справочнику «Минземстрой России ГП "Центринвест Проект" СБЦ на обмерные работы и обследования зданий и сооружений».

Следует вывод, что не существует единой «утвержденной» нормативной базы, по которой проводили бы расчет для определения стоимости экспертизы зданий. И, как следствие, цены в разных регионах страны отличаются.

Еще одна распространенная ошибка при составлении смет для экспертизы – очень часто в смету включаются стоимость рассмотрения проектов (так называемые преддоговорные работы), которые уже учтены в базовых сметах. Для большей суммы экспертизы производят расчет на рассмотрение (человек/часы) и соответствия исполнительно-технической документации фактическому исполнению объекта, что ведет к дублированию затрат. Неправильное и невнимательное отношение к сборникам для расчета смет приводит в итоге к ошибочным сводным расчетам.

К сожалению, на данный момент сметчикам приходится составлять сметы согласно неофициальным требованиям руководства по «увеличению» или «уменьшению» стоимости экспертизы, а не в рамках задачи посчитать правильно. И это касается сметной документации не только частного финансирования, но и для бюджетных и федеральных средств, которые должны проходить более тщательную проверку.

Учитывая большое количество экспертных организаций на рынке экспертизы строительства, можно, с одной стороны, говорить о живой и высокой конкуренции, с другой – о сложном выборе для подрядчика. Остается лишь надеяться на честность и добросовестность экспертных организаций, имеющих опытных и высококвалифицированных специалистов, которым не все равно, говоря о качестве экспертных работ. Что же касается экспертизы сметной документации, то для правильного расчета необходимо введение единой нормативной документации на территории Российской Федерации и более внимательное отношение самих сметчиков.

Таблица 1

Расчет стоимости обследования здания в региональном разрезе

Смета № 1

Локальный сметный расчет

на выполнение услуг по обследованию состояния строительных конструкций здания размерами 10,0×10,0×5,0(Н)
 Сметная стоимость работ определена с помощью «Справочника базовых цен на проектные работы по обследованию, оценке технического состояния, испытанию и усилению строительных конструкций зданий, сооружений, грузоподъемных кранов и подъемников и экспертизе промышленной безопасности»,
 ГПИ «Сибпроектстальконструкция» (Изд. 3-е, перер. и доп., Новокузнецк, 2008)

№ п/п	Наименование и характеристика	Обоснование	Количество	Цена,	Стоимость,
				руб.	руб.
1	2	3	4	5	6
1.	Исходные данные: Здание размерами 10,0×10,0×5,0 (Н)				
	Строительный объем:	V, м ³	500		
	Высота здания, до		5,00		
	Категория сложности здания (сооружения) -2	табл. 1			
	Поправочный коэффициент k2 при выполнении работ на объектах без прекращения производственного процесса	табл. 3	1,25		
	Поправочный коэффициент k6 при выполнении работ на объектах, требующих использования дополнительных лестниц и различных приспособлений	табл. 3	1,15		
	Поправочный коэффициент k13 при выполнении работ на объектах, вследствие насыщенности помещений оборудованием	табл. 3	1,25		
	Поправочный коэффициент k15 при выполнении работ в помещениях, где есть затемненные участки, необходимость использования переносных или индивидуальных источников освещения	табл.3	1,20		
	Поправочный коэффициент k20 при инструментально-приборном обследовании и диагностике конструкций	табл. 3	1,35		
	Поправочный коэффициент Kv, учитывающий малые строительные объемы	табл. 4	5,2		
2.1.	Стоимость работ по обследованию (категория сложности работ – 2):				
	Цена на выполнение работ в зависимости от высоты здания	табл. 8	100 м ³	268,7	
	Стоимость работ :				20336,39
	Итого работы по обследованию:				20336,39
2.2.	Стоимость работ по оценке технического состояния (категория сложности работ – 2):				
	Цена на выполнение работ в зависимости от высоты здания	табл. 10	100 м ³	259,5	
	Стоимость работ:				6747,00
	Итого работы по обследованию:				6747,00
2.3.	Стоимость работ по разработке рекомендаций на ремонт, восстановление или усиление строительных конструкций (категория сложности работ – 2):				
	Цена на выполнение работ в зависимости от высоты здания	табл. 14	100 м ³	268,3	
	Стоимость работ:				6975,80
	Итого работы по обследованию:				6975,80
Общая стоимость работ по разделу 2					34059,19
	Общая стоимость работ по всем разделам				34059,19
	Итого по всем пунктам				34059,19
3.	Итого с коэффициентом k = 3,73 к уровню базовых цен на 01.01.2001 г. Приложение 3 к Письму Минстроя РФ № 3691-ЛС/08 от 12.02.2015 г. Индексы изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ на I квартал 2015 г.	п. 1.3	3,73		127040,78
	Итого без учета НДС:				127040,78
	ИТОГО				127040,78
	НДС:		18 %		22867,34
	ИТОГО с НДС:				149908,13

Стоимость обследования составляет 149908,13 руб.

Таблица 2

Расчет стоимости обследования для Санкт-Петербурга

Смета № 2

Локальный сметный расчет

на выполнение услуг по обследованию состояния строительных конструкций здания размерами 10,0×10,0×5,0(Н)
Сметная стоимость работ определена с помощью «Справочника базовых цен на проектные работы по обследованию, оценке технического состояния, испытанию и усилению строительных конструкций зданий, сооружений, грузоподъемных кранов и подъемников» (Изд. 2-е, перераб. и доп., 2000)

№	Наименование и характеристика	Обоснование	Количество	Цена,	Стоимость,
п/п				руб.	руб.
1	2	3	4	5	6
1.	Исходные данные: Здание размерами 10,0×10,0×5,0 (Н)				
	Строительный объем:	V, м ³	500		
	Высота здания, до		5,00		
	Категория сложности здания (сооружения) – 2	табл. 1			
	Поправочный коэффициент k2 при выполнении работ на объектах без прекращения производственного процесса	табл. 1	1,30		
	Поправочный коэффициент k6 при выполнении работ на объектах, требующих использования дополнительных лестниц и различных приспособлений	табл. 1	1,15		
	Поправочный коэффициент k13 при выполнении работ на объектах, вследствие насыщенности помещений оборудованием	табл. 1	1,20		
	Поправочный коэффициент k15 при выполнении работ в помещениях, где есть затемненные участки, необходимость использования переносных или индивидуальных источников освещения	табл. 1	1,20		
	Поправочный коэффициент k23 при инструментально-приборном обследовании и диагностике конструкций	табл. 1	1,20		
	Поправочный коэффициент Kv, учитывающий малые строительные объемы	табл. 2	5,2		
2.1.	Стоимость работ по обследованию (категория сложности работ – 2):				
	Цена на выполнение работ в зависимости от высоты здания	табл. 4	100 м ³	19,9	
	Стоимость работ:				1336,63
	Итого работы по обследованию:				1336,63
2.2.	Стоимость работ по оценке технического состояния (категория сложности работ – 2):				
	Цена на выполнение работ в зависимости от высоты здания	табл. 9	100 м ³	24,3	
	Стоимость работ :				631,80
	Итого работы по обследованию:				631,80
2.3.	Стоимость работ по разработке рекомендаций на ремонт, восстановление или усиление строительных конструкций (категория сложности работ – 2):				
	Цена на выполнение работ в зависимости от высоты здания	табл. 13	100 м ³	33,2	
	Стоимость работ:				863,20
	Итого работы по обследованию:				863,20
	Общая стоимость работ по разделу 2				2831,63
	Общая стоимость работ по всем разделам				2831,63
	Итого по всем пунктам				2831,63
3.	Итого с коэффициентом k = 28,73 к уровню базовых цен на 01.01.1995 г. Приложение 3 к Письму Минстроя РФ № 3691-ЛС/08 от 12.02.2015 г. Индексы изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ на I квартал 2015 г.	п. 1.3	28,73		81352,74
	Итого без учета НДС:				81352,74
	ИТОГО				81352,74
	НДС:		18 %		14643,49
	ИТОГО с НДС:				95996,24

Цена на обследование – 95996, 24 руб.

Таблица 3

Расчет стоимости экспертизы для Республики Татарстан (г. Казань)

Смета № 3

Локальный сметный расчет

на выполнение услуг по обследованию здания размерами 10,0×10,0×5,0(Н)

Сметная стоимость работ определена с помощью Справочника базовых цен на обмерные работы и обследования зданий и сооружений разработанного Минземстрой России ГП "Центринвест Проект"

№ п/п	Наименование и характеристика	Обоснование	Количество	Цена, руб.	Стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6
1.	Исходные данные: Здание размерами 10,0×10,0×5,0 (Н)				
	Строительный объем:	V, м ³	500		
	Высота здания, до		5,00		
	Категория сложности здания (сооружения) -2	табл. 1			
	Поправочный коэффициент k2 при выполнении работ на объектах без прекращения производственного процесса	табл. 1	1,30		
	Поправочный коэффициент k6 при выполнении работ на объектах, требующих использования дополнительных лестниц и различных приспособлений	табл. 1	1,15		
	Поправочный коэффициент k13 при выполнении работ на объектах, вследствие насыщенности помещений оборудованием	табл. 1	1,20		
	Поправочный коэффициент k15 при выполнении работ в помещениях, где есть затемненные участки, необходимость использования переносных или индивидуальных источников освещения	табл. 1	1,20		
	Поправочный коэффициент k23 при инструментально-приборном обследовании и диагностике конструкций	табл. 1	1,20		
	Поправочный коэффициент Kв, учитывающий малые строительные объемы	табл. 2	4,3		
2.1.	Стоимость работ по обследованию (категория сложности работ – 2):				
	Цена на выполнение работ в зависимости от высоты здания	табл. 4	100 м ³	34,4	
	Стоимость работ :				1912,87
	Итого работы по обследованию:				1912,87
2.2.	Стоимость работ по оценке технического состояния (категория сложности работ – 2):				
	Цена на выполнение работ в зависимости от высоты здания	табл. 9	100 м ³	24,3	
	Стоимость работ:				522,45
	Итого работы по обследованию:				522,45
2.3.	Стоимость работ по разработке рекомендаций на ремонт, восстановление или усиление строительных конструкций (категория сложности работ – 2):				
	Цена на выполнение работ в зависимости от высоты здания	табл. 13	100 м ³	33,2	
	Стоимость работ:				713,80
	Итого работы по обследованию:				713,80
	Общая стоимость работ по разделу 2				3149,12
	Общая стоимость работ по всем разделам				3 149,12
	Итого по всем пунктам				3 149,12
3.	Итого с коэффициентом k = 28,73 к уровню базовых цен на 01.01.1995 г. Приложение 3 к Письму Минстроя РФ № 3691-ЛС/08 от 12.02.2015 г. Индексы изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ на I квартал 2015 г.	п. 1.3	28,73		90474,35
	Итого без учета НДС:				90474,35
	ИТОГО				90474,35
	НДС:				16285,38
	ИТОГО с НДС:				106759,74

Литература:

1. Романова А.И., Мухаррамова Э.Р., Ахметов Ш.Р. Выявление кризисной ситуации на предприятиях рынка строительных услуг // Вестник ИИ-ЖЭКОНа. – Серия: Экономика. – 2010. – № 6. – С. 157-162.
2. Ломовцев М.С. Механизм управления инвестиционными процессами в сфере жилищно-гражданского строительства: дис. ... канд. экон. наук. – Волгоград, 2003. – 144 с.
3. Ганичкина А.В. К вопросу о смете. – URL: http://строительнаяэкспертиза.рф/pressroom/zhurnal_tis_k_voprosu_o_smete
4. Видяпин В.И., Степанов М.В. Региональная экономика. – М.: ИНФРА-М, 2002. – 686 с.
5. Государственное автономное учреждение города Москвы «Московская государственная экспертиза». – URL: <http://exp.mos.ru/presscenter/news/> (дата обращения: 02.06.2015 г.).
6. Романова А.И., Добросердова Е.А. Инвестиционное развитие строительного комплекса региона на основе проектного финансирования // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. – 2012. – № 4. – С. 459-464.

Regional Particularity of Cost Estimate of Expert Services***R.F. Tukhvatullin******Kazan State University of Architecture and Engineering***

Observance of technical documentation standards has become one of the most topical aspects in construction in the context of market relations. It is especially vital for defining the construction cost and drafting of estimate documents of an object. Nowadays estimate documentation is a complex document and methods of its drafting are variable. As a result, construction estimate has to undergo an accurate examination and should be based on the unified approved regulatory system. It is of vital importance when it comes to budgetary (federal) funding of a construction object (reconstruction, major repairs, inspection of buildings and constructions and examination of project documentation).

Key words: examination of estimate documents, inspection of buildings and constructions, assessed value, regional economy.

