

## ОБЪЕМ ЗАКУПОК ПО РАЗРАБОТКЕ ПРОЕКТНО-СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ РЕМОНТА И РЕКОНСТРУКЦИИ В 2021 ГОДУ

ИГНАТОВ С.В.

магистрант специальности 1-26 80 03 «Бизнес администрирование»  
Институт Бизнеса Белорусского государственного университета  
г. Минск, Республика Беларусь

*Вся хозяйственная деятельность нашего общества происходит в зданиях и сооружениях, которые после ввода их в эксплуатацию из года в год теряют свою стоимость, физически и морально устаревают. Одним из способов по сохранению здания, доведения его до требований современных норм является выполнение работ по капитальному ремонту, реконструкции, модернизации. Строительно-монтажные работы необходимо выполнять по проектной документации, разработанной в установленном порядке проектными организациями, которых заказчик инвестиционного процесса должен выбирать в результате подрядных торгов, закупок, переговоров.*

Ключевые слова: заказчик, закупка, здание, капитальный ремонт, подрядчик, проектная документация, реконструкция, стоимость, тендер.

## THE REPAIR AND RECONSTRUCTION PROJECT DOCUMENTATION PURCHASE VOLUME IN 2021

IGNATOV S.V.

master degree student in specialty 1-26 80 03 "Business Administration"  
Institute of Business of the Belarusian State University  
Minsk, Republic of Belarus

*All economic activity of our society takes place in buildings and structures, which, after their commissioning, begin to lose their value, and physically and morally obsolete. One of the ways to preserve the building, bringing them up to the requirements of modern standards is to carry out major repairs, reconstruction, modernization. Construction and installation works must be carried out according to project documentation developed in accordance with the established procedure by design organizations, which the customer of the investment process must choose as a result of contract bidding, procurement, negotiations.*

Keywords: customer, purchase, building, major repairs, contractor, project documentation, reconstruction, cost, tender.

## ВВЕДЕНИЕ

В конечном итоге хозяйственной деятельности каждое юридическое лицо ставит своей целью получение прибыли, при достижении которой решаются сопутствующие задачи по организации труда рабочих и служащих, доставке материалов для обработки, снабжение средствами производства и также организация мест производства (зданий и сооружений), в которых изготавливается продукция, производится его продажа, организована административная деятельность и т.д.

Для поставки товара / услуги на рынок государство выступает с функцией не только контроля конечного продукта, но и к факторам, от которого этот продукт зависит: квалификации исполнителей, аттестации оборудования, сертификации помещений, инженерная оснащенность

производственных, административных, лабораторных зданий, безопасность их эксплуатации и т.д.

Таким образом, здание и сооружение, в котором производится некоторый продукт, либо же оказывается услуга должно соответствовать санитарно-гигиеническим требованиям, требованиям безопасности, как прочностной, так и пожарной.

В полной мере этим требованиям чаще всего соответствуют новые здания и сооружения, которые были введены в эксплуатацию не позднее чем 5-10 лет тому назад. Для более старших зданий, которые были в некотором промежутке времени подвергнуты эксплуатации, происходит как физическое, так и моральное старение. Одновременно собственник, пользователь такого объекта строительства, если иное не установлено законодательством, обязаны периодически производить ремонт эксплуатируемого объекта строительства, выполнять требования государственных органов, осуществляющих надзор за эксплуатацией возведенных объектов строительства. Периодичность ремонтов определяется правилами эксплуатации объектов строительства [1].

Снизить скорость старения, снижения стоимости здания помогут работы по капитальному ремонту, модернизации и реконструкции.

Однако, в зданиях без разработки проектной документации запрещается [1, 9]:

- производить замену или модернизацию технологического, или инженерного оборудования и изменение схем их размещения;
- изменять конструкции или схемы размещения технологических и инженерных коммуникаций;
- изменять характер и режим технологического процесса, которые вызывают увеличение силовых воздействий, степени или вида агрессивного воздействия на строительные конструкции;
- производить установку, подвеску или крепление другим способом (в том числе временное крепление) на конструкциях не предусмотренного проектом различного оборудования, трубопроводов, подъемно-транспортных и других устройств;
- использовать конструкции и их элементы в качестве якорей, оттяжек, упоров для подвески талей и других механизмов.

– и т.д.

Таким образом, чтобы выполнить вышеперечисленные работы необходима разработка проектно-сметной документации (далее – ПСД).

Стоимость разработки ПСД определяется в соответствии с Методическими указаниями [2, 7], и взаимосвязанными с ними сборниками СНЗТ, при этом в зависимости от вида строительства применяются коэффициенты:

- 1,0 – для объектов возведения;
- 1,3 – для проектной документации на реконструкцию
- 0,6 – для проектной на капитальный ремонт;
- 0,15 – для проектной на снос;
- 0,15 – для проектной документации (в форме смет) для текущего ремонта;

Конечным итогом разработки проектной документации становится ее реализация и получение Заказчиком документов правопользования, называемым «Свидетельство о регистрации» и «Технический паспорт объекта».

Наличие этих документов позволяет удовлетворить следующие потребности [3]:

- увеличение стоимости основных средств;
- необходимость перепрофилирования существующих помещений под новое использование;
- замедление «старения» здания»
- устранение дефектов и повреждений в здании, влияющих на его безопасность и эксплуатационную пригодность;
- необходимость устройства систем «умный дом».

## РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

В республике Беларусь выбор подрядчика на разработку ПСД по объектам, реализуемым с привлечением полностью либо частично средств республиканского или местных бюджетов, государственных внебюджетных фондов, внешних государственных займов и внешних займов, привлеченных под гарантии Правительства Республики Беларусь, кредитов банков Республики Беларусь, привлеченных под гарантии Правительства Республики Беларусь, облисполкомов и Минского горисполкома в соответствии с [10, 11] осуществляется на основании процедур закупок (подрядных торгов (торгов, переговоров) ), а закупка товаров (работ, услуг) при строительстве объектов, финансируемых за счет собственных средств юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляется на основании локальных нормативных правовых актов, утвержденных руководителями данных субъектов хозяйствования [4].

Дополнительно, в нашей стране для оказания услуг в области архитектуры и строительства, в том числе для разработки ПСД для зданий и сооружений, относимым классам сложности К1-К4 [8], в соответствии с [5, 6], **организации обязаны иметь Аттестат соответствия (т.е. лицензию).**

Основной базой для размещения объявлений о проходящих процедурах закупок являются информационная система "Icetrade.by" и "Goszakupki.by" на официальном сайте информационного республиканского унитарного предприятия "Национальный центр маркетинга и конъюнктуры цен" в глобальной компьютерной сети Интернет.

По результатам анализа предоставленных сведений за период с 01 октября 2020 года по 31 сентября 2021 года на сайте «Icetrade.by» было размещено 5990 заявок, из них 670 заявок включало в себя выполнение работ «под ключ», т.е. – разработка документации и ее последующая реализация, такого рода заявки в наше исследование мы не принимали.

Таблица 1. Объем закупок на разработку ПСД за период с 01.10.2020 г по 31.09.2021 г.

Стоимость разработки ПСД (цена заказчика), рублей	Количество заявок за выделенный период времени
200000 и более	180
150000	150
100000	290
75000	270
50000	750
25000	520
15000	310
10000	430
5000	1500
0 (без заявленной стоимости)	920
Всего закупок	5320

Однако из-за снижения деловой активности и объема сделок; переход сотрудников на дистанционную форму работы, что повлечет снижение требуемых офисных, учебных, рекреационных помещений; переход на дистанционную форму подписания договоров и решения вопросов; повышение налогов для зданий повышенных эксплуатационных характеристик; увеличение конкуренции из-за сжатия рынков цена подрядчика, по которой были заключены договора, имела существенное снижение от цены Заказчика.

По результатам расчета, по представленным технико-экономическим показателям, нормативной стоимости разработки ПСД было также установлено, что цена Заказчика в большинстве случаев также меньше нормативной стоимости.

Результаты расчетов нормативной стоимости, стоимости Заказчика и стоимости, по которой были заключены договора приведены на рисунке 1.

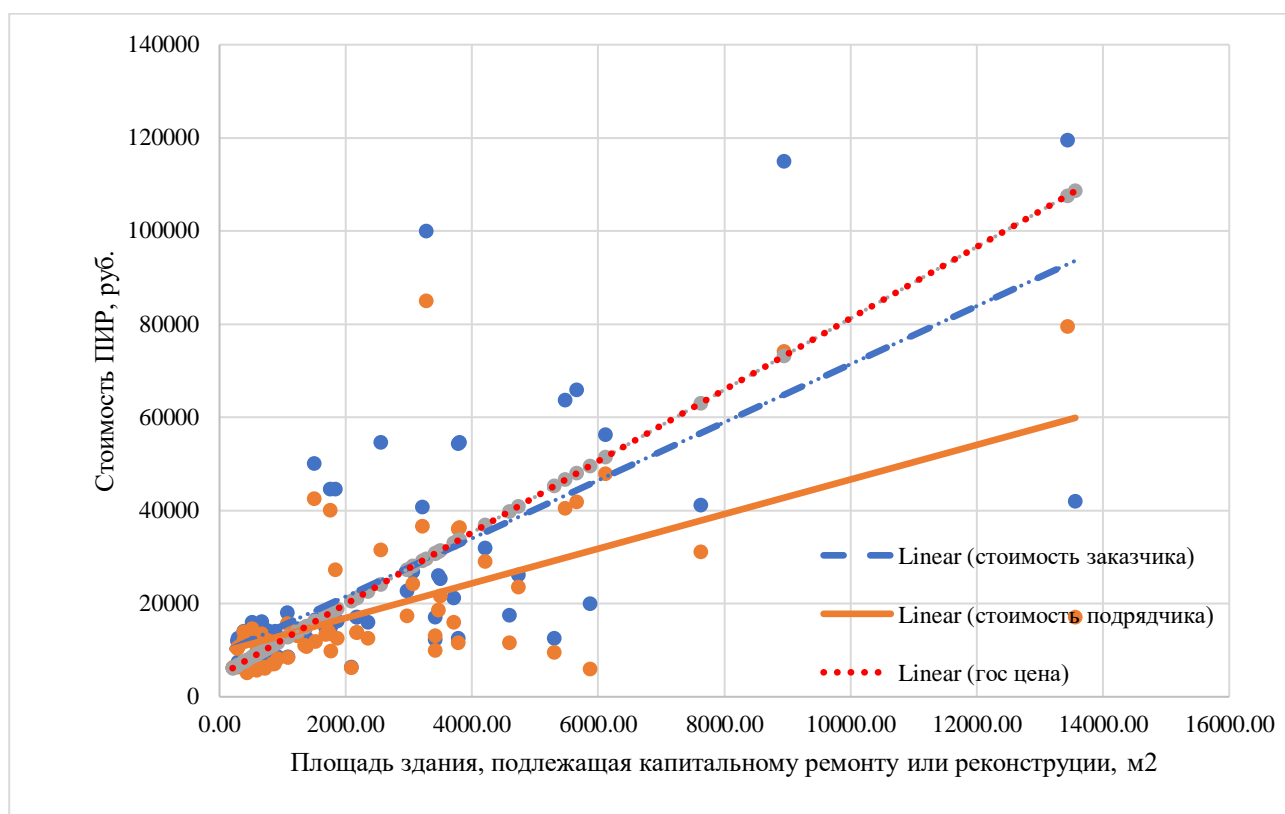


Рисунок 1 – Стоимость ПСД

Таким образом, можно увидеть, что снижение цены Заказчика от установленной нормативной цены достигает значения 0,731; коэффициент снижения цены подрядчика от цены Заказчика находится в интервале от 0,5 до 1,0. При этом медианное значение понижения -0,85. Общий средний коэффициент понижения стоимости работ Подрядчиком по разработке ПИР на капитальный ремонт по сравнению с нормативной стоимостью может достигать 0,27.

## ВЫВОДЫ

По результатам проведенного исследования было установлено, что за период с 01 октября 2020 года по 31 сентября 2021 года на сайте «Icetrade.by» было организовано 5320 закупок на разработку проектно-сметной документации по объектам капитального ремонта, модернизации и реконструкции с общей начальной суммой заказа 887 651 556,50 рублей. При этом в части разработки ПСД на капитальный ремонт сформирован рынок монополистической конкуренции, в котором из-за падения объема заказов реальная стоимость оказанных услуг Подрядчиком Заказчику может быть снижена до 50% от цены Заказчика и до 27% от нормативной стоимости, что делает рынок услуг по разработке проектно-сметной документации в Республике Беларусь экономически невыгодным для проектных организаций, и заставляет последних ориентироваться и перепрофилироваться на организацию экспорта услуг по архитектурно-строительному проектированию за рубеж.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь: Закон Республики Беларусь от 05.07.2004 № 300-3 ".

2. Методические указания о порядке определения стоимости разработки документации проектного обеспечения строительной деятельности ресурсным методом НЗТ 8.01.00-2014, введенному в действие Приказом МАиС от 13.06.2014 № 169.

3. Микроэкономика: учебное пособие для студентов экономических специальностей учреждений, обеспечивающих получение высшего образования / [А. В. Бондарь и др.] - Минск: Белорусский государственный экономический университет, 2009 – 415 с.

4. Письмо Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 26.03.2018 N 04-3-01/3918 "О разъяснении" – закупки товаров (работ, услуг) при строительстве за счет собственных средств осуществляются на основании локальных нормативных правовых актов юридических лиц.

5. О некоторых вопросах аттестации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, руководителей, специалистов организаций и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность в области строительства: Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 21 марта 2014 г. № 252.

6. О некоторых вопросах аттестации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих отдельные виды архитектурной, градостроительной, строительной деятельности (их составляющие), выполнение работ по обследованию зданий и сооружений: Постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 2 мая 2014 г. № 25.

7. Приказ Министерства Архитектуры и строительства Республики Беларусь от 13.06.2014 № 169 «О совершенствовании порядка определения стоимости разработки документации проектного обеспечения строительной деятельности».

8. Объекты строительства. Классификация: СН 3.02.07-2020. – введ. 10.06.2021. – Минск: РУП "Стройтехнорм", 2021 – 10 с.

9. Ремонт, реконструкция и реставрация зданий и сооружений. Основные требования по проектированию: ТКП 45-1.04-206-2010. – введ. 01.01.2011. – Минск: РУП "Стройтехнорм", 2011 – 22 с.

10. О закупках товаров (работ, услуг) при строительстве: Указ Президента Республики Беларусь от 7 июня 2019 г. №223.

11. Об организации и проведении процедур закупок товаров (работ, услуг) и расчетах между заказчиком и подрядчиком при строительстве объектов: Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 31 января 2014 г. № 88 (ред. от 28.06.2019).

## REFERENCES

1. On architectural, urban planning and construction activities in the Republic of Belarus: Law of the Republic of Belarus dated 05.07.2004 No. 300-3 "

2. Guidelines on the procedure for determining the cost of developing documentation for the design support of construction activities using the resource method NZT 8.01.00-2014, put into effect by Order No. 169 of MAiS dated 13.06.2014.

3. Microeconomics: a textbook for students of economic specialties of institutions providing higher education / [A. V. Bondar and others] - Minsk: Belarusian State Economic University, 2009 - 415 p.

4. Letter of the Ministry of Architecture and Construction of the Republic of Belarus dated March 26, 2018 N 04-3-01 / 3918 "On clarification" - purchases of goods (works, services) during construction at their own expense are carried out on the basis of local regulatory legal acts of legal entities.

5. On some issues of certification of legal entities and individual entrepreneurs, managers, specialists of organizations and individual entrepreneurs engaged in activities in the field of construction: Resolution of the Council of Ministers of the Republic of Belarus dated March 21, 2014 No. 252.

6. On some issues of attestation of legal entities and individual entrepreneurs engaged in certain types of architectural, urban planning, construction activities (their components), performance of work

on the inspection of buildings and structures: Decree of the Ministry of Architecture and Construction of the Republic of Belarus of May 2 2014 No. 25.

7. Order of the Ministry of Architecture and Construction of the Republic of Belarus dated June 13, 2021 No. 169 “On improving the procedure for determining the cost of developing documentation for the design support of construction activities”.

8. Construction objects. Classification: CH 3.02.07-2020. - input. 06/10/2021. - Minsk: RUE "Stroytekhnorm", 2021 - 10 p.

9. Repair, reconstruction and restoration of buildings and structures. Basic design requirements: TCP 45-1.04-206-2010. - input. 01/01/2011. - Minsk: RUE "Stroitekhnorm", 2011 - 22 p.

10. On the procurement of goods (works, services) during construction: Decree of the President of the Republic of Belarus dated June 7, 2019 No. 223.

11. On the organization and conduct of procurement procedures for goods (works, services) and settlements between the customer and the contractor during the construction of facilities: Resolution of the Council of Ministers of the Republic of Belarus dated January 31, 2014 No. 88 (as amended on June 28, 2019).