

Рынок изыскательских работ. Особенности работы с девелоперами и госзаказчиками



В статье проанализирован рынок изыскательских работ, выполняемых как по заказам частных девелоперов, так и в рамках 223 и 44 федеральных законов. Рассмотрены особенности работы как для первой, так и для второй группы заказчиков.

Павел Мельников

Исполнительный директор ООО «Центр сопровождения земельных отношений»
info@zemkomcenter.ru

Согласно данным Росстата за 2020 год, объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», составил 9,5 трлн рублей. Данный показатель сформирован за счет жилищного и иного гражданского, а также промышленного строительства. В частности, доля строительства зданий составила 35%. На строительство инженерных сооружений (автомобильные и железные дороги, инженерные коммуникации и сооружения) пришлось 40%, а на специализированные строительные работы (включая электромонтажные, санитарно-технические, строительно-монтажные работы) – оставшиеся 25%.

Основными инвесторами выступило население через систему долевого участия в жилищном строительстве, а также государство через финансирование транспортной инфраструктуры, реализацию федеральной и региональных адресных инвестиционных программ.

С учетом несовершенства ценообразования в сфере строительства из практики примерно возьмем долю проектно-изыскательских работ в 6% от стоимости строительства

и от 0,1% до 5% долю изыскательских работ от стоимости ПИР. Таким образом, ориентировочный объем рынка инженерных изысканий может составлять до 28,5 млрд рублей. Хотя цифра эта, конечно, очень приблизительная. А более точно посчитать ее просто невозможно.

Изыскатели, как участники инвестиционно-строительного процесса, обслуживают потребности всех секторов строительства. Если анализировать практику государственных закупок по 44-ФЗ (закон о контрактной системе) и 223-ФЗ (закон о закупках товаров, работ, услуг), то на долю прямых контрактов с изыскателями приходится незначительный объем закупок. Как правило, инженерные изыскания включены в предмет комплексных работ, например, работ по разработке документации по планировке территории, проектно-изыскательских работ или контрактов «под ключ».

Изыскания в условиях комплексных работ

Комплексный план модернизации и расширения магистральной инфраструктуры (ГК Росавтодор), проекты ППК «Единый заказчик в сфере строительства», федеральные и региональные программы (ФЦП «СЭР Республики Крым и г. Севастополь», Южный кластер в Сочи, АИП Москвы), программа реновации жилой застройки Москвы, инвестиционные программы ресурсоснабжающих организаций (ПАО Газпром, ПАО Россети) формируют значительный объем рынка изыскательских работ. Однако «войти» в такие проекты могут далеко не все изыскатели. Работа с крупными заказчиками имеет свою специфику. Заключение подобных контрактов регулируется, как правило, положениями 44-ФЗ или 223-ФЗ, опираясь на которые заказчики устанавливают повышенные требования к потенциальным исполнителям в части их материально-технического обеспечения и имеющемуся опыту на аналогичных объектах. Достаточно часто используется процедура предквалификационного отбора для того, чтобы в последующем выбрать исполнителя из ограниченного списка под конкретную закупку. Подобная практика ограничивает возможности для участия предприятий микро и малого бизнеса, которым остается роль субподрядчиков с неизвестным количеством приставок «суб» в начале.

Согласно данным Главгосэкспертизы, в абсолютном большинстве случаев результаты изысканий по таким объектам подаются на экспертизу вместе с проектной документацией. Взаимодействие с экспертизой осуществляет заказчик и, как правило, через достаточно продолжительное время после проведения самих работ. Однако несмотря на это, не стоит думать, что изыскатели в таком случае получают деньги за работу и забывают про нее. На таких контрактах изыскательские организации, как правило, работают в тесной связке с проектировщиками, а затем и со строителями до завершения реализации объекта, постоянно выполняя необходимые уточняющие исследования и отвечая за результат, полученный ранее. С одной стороны, этот подход гарантирует качество и достоверность результатов, но с другой – повышает риск столкнуться с «бросовой» работой, которую проектировщик не оплатит.

Лишь в 10% случаев результаты изысканий направляются на экспертизу отдельно. Работа напрямую с заказчиком при контроле качества результатов изысканий посредством прохождения государственной экспертизы существенно повышает требования к самим изыскателям. Так как прохождение экспертизы возлагается на самого изыскателя, а оплата работы напрямую зависит от получения положительного заключения.

Усугубляет ситуацию отсутствие законодательного деления на стадии проектной документации. Не секрет, что на государственную экспертизу направляют документацию

стадии «проект» для получения положительного заключения и разрешения на строительство. А вот последующая разработка стадии «рабочая документация» может потребовать дополнительных изысканий. При изменении границ проектирования, обновлении нормативных требований и/или градостроительных регламентов объем дополнительных изысканий может превысить изначальный. В случае существенного изменения проектных решений возникает необходимость выполнить корректировку проектной документации с повторным проведением экспертизы.

Особенности работы с девелоперами

Другую ситуацию можно наблюдать на рынке изыскательских работ для проектирования многоквартирных жилых домов. Здесь частные застройщики с целью ускорения и экономии средств часто разбивают технологический процесс проектирования и согласования на отдельные части, под которые подбираются отдельные исполнители. При этом на частные компании не распространяются требования публичных процедур при закупках и подбор исполнителей осуществляется по рекомендации или по закрытым тендерам. Это приводит к тому, что подбор исполнителей осуществляется среди подрядчиков, с которыми уже имеется положительный опыт сотрудничества.

В этой сфере не редки случаи, когда результаты инженерных изысканий имеют достаточно формальный характер и, порой, построены на устаревших архивных сведениях, что связано со стремлением заказчика сэкономить бюджет. Стоимость инженерно-геологических изысканий по заказам девелоперов может начинаться от 1500 рублей за погонный метр с учетом лаборатории и подготовки отчета. По данным геологов, это даже ниже себестоимости работ.

Еще одной особенностью является то, что девелоперы работают в застроенной городской среде, которая, как правило, насыщена различными подземными коммуникациями, с прилегающей застройкой, не редко в границах бывших промышленных и коммунальных территорий. Застроенные территории имеют высокую степень геологической изученности, поэтому основной упор здесь делается на проведение инженерно-геодезических изысканий. Кроме того, часто требуются сложные работы по оценке влияния на существующую застройку, выполнить которые могут далеко не все.

И, наконец, чтобы работать в городах, особенно таких как Москва и Санкт-Петербург, нужно очень хорошо знать, как получать разрешительную документацию. В противном случае, все сроки могут быть безнадежно сорваны.

Заключение

В ближайшее время рынок изыскательских работ ждет конъюнктурный рост за счет реализации инфраструктурных проектов с бюджетным финансированием и ростом объемов жилищного строительства за счет действия программы льготного ипотечного кредитования, а также распространения ипотеки на индивидуальное жилищное строительство.

В силу особенностей контракции возможности выполнения работ для того или иного изыскателя напрямую зависят от взаимоотношений с планировщиками, проектировщиками, службой технического заказчика. Однако это не отменяет грамотную и квалифицированную работу по продвижению своих услуг потенциальным заказчиками.

Изыскателям также стоит обратить внимание на итоги конкурсов по закупкам (контракты «под ключ») Московского фонда реновации жилой застройки году на 2,173

трлн рублей, объявленные в феврале-марте 2021 года. Победители данных конкурсов будут формировать свой пул исполнителей на самом емком рынке страны.