

# Сергей Лазарев:

## «Государство на федеральном уровне вводит институт технологического и ценового аудита»

Оптимизация расходов – одна из актуальнейших на сегодня тем в строительном секторе. Эксперты Саратовского регионального центра экспертизы в строительстве могут в этом помочь и застройщикам, и проектировщикам, считает директор центра Сергей Лазарев.

– Сергей Владимирович, что вы имеете в виду, говоря о помощи экспертов в оптимизации расходов застройщика?

– Начнем с того, что расходы делятся на две категории: текущие на время строительства и эксплуатационные. Подход у застройщиков тоже может быть разный в зависимости от того, что для них важнее: получить мгновенную прибыль или получить прибыль за весь срок эксплуатации возводимого ими объекта. Потому что зачастую несколько увеличенные затраты на стадии строительства через какой-то период времени окупаются, а потом делают баланс по общим затратам уже в пользу застройщика и в итоге конечного потребителя.

На совещаниях Ассоциации сметчиков РФ обсуждаются механизмы решения вопроса, поставленного государством о том, что необходимо при выделении бюджетных средств на возведение того или иного объекта оценивать его с точки зрения всего жизненного цикла. А раз этот вопрос постав-

лен, значит, в какой-то обозримый период времени он будет включен в обязательные нормативы цен на строительство.

Кроме того, сегодня государство на федеральном уровне озаботилось стадией технико-экономического обоснования. Вводится институт технологического и ценового аудита. Выбор организаций, которые будут заниматься аудитом, уже прошел. Пока этот институт вводится только на федеральном уровне, и подлежать аудиту будут на первом этапе только федеральные объекты, стоимость которых свыше 8 милли-

●●● *На совещаниях Ассоциации сметчиков РФ обсуждаются механизмы решения вопроса, поставленного государством, о том, что необходимо при выделении бюджетных средств на возведение того или иного объекта оценивать его с точки зрения всего жизненного цикла* ●●●

ардов рублей, на следующем этапе планка опустится до полутора миллиардов рублей. Я думаю, затем такому же аудиту будут подлежать и региональные объекты.



В крупных проектных организациях к этой теме подошли уже давно. В частности, успех детских садов «Саратовгражданпроекта» во многом обусловлен именно тем,

что проектировщики сразу приняли рациональное со всех точек зрения решение. Так, эти детские сады очень компактны, а следовательно – имеют минимальный периметр стен, меньшие расходы на фундамент и т.д. Поэтому они получили свой заслуженный диплом как самые лучшие, экономичные детские сады в РФ, но дело в том, что они не только на период строительства, но и в последующей эксплуатации экономичны и удобны. Благодаря компактному плану они имеют почти что максимальный коэффициент площади к периметру стен, а соответственно – минимизированы теплопотери, рационально использована площадь участка, меньше не участвующих в «технологическом процессе» неиспользуемых площадей, коридоров...

В то же время по опыту работы в экспертизе я вижу, что многие проектировщики часто представляют проекты детских садов, похожих на снежинку – сложную геометрическую фигуру, где коэффициент вдвое превышает тот, которого добились в «Саратовгражданпроекте».

В Саратовском региональном центре экспертизы в строительстве работают опытные и высокопрофессиональные специалисты – в прошлом проектировщики, которые, пропуская через себя огромное количество объектов, зачастую видят лучшие решения. За исключением бюджетных объектов, где мы обязаны заботиться о сохранении бюджетных средств, по другим объектам исходя из своего опыта наши эксперты порой вносят свои предложения. Но настаивать на них они

не имеют права. Это уже дело застройщика либо проектировщика – того лица, которое выступает нашим контрагентом в проведении экспертизы – принять высказанные предложения к сведению или нет.

При этом в некоторых случаях продвинутые застройщики в качестве дополнительного условия сами указывают нам такую опцию, как проверка проекта на экономичность. И хотя эта опция не является для нас обязательной, мы ее обрабатываем и даем свои рекомендации.

●●● *В Саратовском региональном центре экспертизы в строительстве работают опытные и высокопрофессиональные специалисты – в прошлом проектировщики, которые, пропуская через себя огромное количество объектов, зачастую видят лучшие решения* ●●●

**– Какого рода предложения высказывают эксперты?**

– Дело в том, что процесс строительства похож на систему уравнений с очень большим количеством неизвестных. И в зависимости от того, что берется за приоритет, меняется вся цепочка. От математического это уравнение отличается, что можно только опытным экспериментальным путем прийти к пониманию этих взаимосвязей: как, к примеру, от площади пролета уменьшается количество вертикальных элементов, но увеличивается масса горизонтальных, увеличивается арматура этих горизонтальных элементов.

Эти соотношения мало того что сложные, они еще и не линейные. Нельзя сказать, что если одно уменьшилось в два раза, то другое

увеличится в два раза. И в результате порой незначительное увеличение пролета может привести к значительному увеличению расходов на перекрытия, на балки.

В то же время есть другой фактор – потребительская стоимость. Кроме субъективного мнения двух участников процесса – проектировщика и заказчика есть еще третий – потребитель. Риелторы, обладающие большим опытом и хорошей интуицией, в какой-то степени могут предсказать, как скажется то или иное проектное решение на по-

требительской стоимости конечного продукта. Но полностью угадать это невозможно: будет ли удорожание объекта перекрыто увеличением проданной стоимости; не приведет ли экономия к потере интереса потребителей? Поэтому в крупных инвестиционных проектах, когда разрабатывается целый микрорайон, на первых этапах можно сделать несколько типов домов, посмотреть, какой из них более востребован, и затем по этому типу работать дальше.

Проектные организации с хорошим опытом, с большими оборотами зачастую издержки по вариантному проектированию берут на себя. Небольшие организации, как правило, делают то, к чему больше привыкли. У них есть специалист, который любит определенные эле-

менты, и он их активно применяет. Хотя в ходе прохождения экспертизы наши эксперты видят, что это не самое лучшее решение. Что можно было бы, к примеру, заменить конструкцию и в результате получить 5, 10, 20% экономии на этом элементе. Или изменить технологию при закладке фундамента и получить до 30% экономии на этом этапе. Это колоссальные средства, и именно эта разница в целом может сделать проект рентабельным или разорительным для заказчика.

Следующий аспект – применяемые строительные материалы. Сегодня рынок предлагает разные по своим качественным характеристикам строительные материалы. Исходя из того, что здание определенной категории должно иметь определенный срок эксплуатации, а также обеспечивать самую различную безопасность – от пожарной до санитарной, и даже животных и растений, применение дешевого материала может привести даже добросовестного, но неопытного застройщика к судебным издержкам, скандалам, конфликтам и т.д. Экспертиза в состоянии в некоторых случаях это предвосхитить и предложить заменить на другой материал. Может быть, того же производителя, но имеющий другие сертификаты, подтверждающие возможность его эксплуатации.

Из нашего опыта экспертирования бюджетных объектов, в частности детских садов, нам достаточно часто приходилось предлагать замены материала, фундамента или других элементов. Таким образом мы сэкономили большое количество бюджетных средств.



↑ *Из нашего опыта экспертирования бюджетных объектов, в частности детских садов, нам достаточно часто приходилось предлагать замены материала, фундамента или других элементов.*

Совсем недавний пример: крупнейшие объекты высшей школы в Саратове и здание одного из негосударственных фондов в Энгельсе, где были выявлены допущенные по ошибке заказчика серьезные завышения высоты и завышение площади остекления. Заказчик зачастую не осознает, что, увеличив высоту потолков на какие-нибудь 50 сантиметров – запроектиро-

вав не 3,0 метра, а, предположим, 3,6 метра – в трехэтажном здании, он порой увеличивает смету на финише на 50%. Потому что сразу возникает необходимость размещения лифта, увеличения площади окон, усложняются пути эвакуации и многое другое.

Собственно, именно в этом мы готовы помочь и застройщику, и проектировщику, и инвестору. □

**Тема номера:**

**Строительный рынок живет в ситуации нехватки финансовых средств и ужесточения банками кредитной политики. Государство предложило программу поддержки. Правда, не всем.**

