

ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Исполнитель: Strategy Partners

2023

ТРЕНДЫ РЫНКА УСЛУГ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Постановлением от 31 октября 2022 г. № 3268-р утверждена «Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года», согласно которой реализация потенциала строительного комплекса необходима для обеспечения основы развития каждого региона и страны в целом.

Комплекс мероприятий Стратегии, направленный на повышение комфортности и доступности жилья, улучшение качества городской среды, формирование высокотехнологичных конкурентоспособных отраслей строительства и жилищно-коммунального хозяйства, обеспечит рост инвестиций и увеличение вклада отраслей строительства и жилищно-коммунального хозяйства в валовой внутренний продукт страны. Возрастает потребность в эффективном управлении строительством.

Одним из важных и необходимых инструментов эффективного управления строительством является деятельность технического заказчика, который:

- от имени застройщика заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства;
- подготавливает задания на выполнение указанных видов работ;
- предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ;
- утверждает проектную документацию;
- подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;
- осуществляет иные функции, предусмотренные Градостроительным кодексом (ГрК РФ).

11%

вклад строительной
отрасли и ЖКХ
в ВВП РФ за 2021 г.

С 1 июля 2017 г., согласно ст. 1 п. 22 ГрК РФ, функции технического заказчика по договору в большинстве случаев в период от проведения инженерных изысканий до ввода объекта в эксплуатацию могут выполняться организациями — членами саморегулируемых организаций (СРО) в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования и строительства. Наибольшее количество таких компаний зарегистрировано в Москве и Московской области, а также в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, что объясняется как объемами строительства, так и уровнем деловой активности данных регионов в целом.

1441

действующая
организация является
членом СРО в области
инженерных изысканий,
проектирования
и строительства,
то есть имеет право
осуществлять функции
технического заказчика

ОБ ИССЛЕДОВАНИИ

ЦЕЛИ ИССЛЕДОВАНИЯ

- Определение состава функций технического заказчика в деловой практике.
- Категоризация компаний, осуществляющих профессиональную деятельность в области оказания услуг технического заказчика.
- Изучение ценообразующих критериев и методов расчета стоимости услуг технического заказчика.
- Анализ уровня затрат на оплату услуг технического заказчика.

География: настоящее исследование охватило все регионы Российской Федерации.

Методы:

- Систематизация сведений о становлении термина «технический заказчик» в профессиональной среде и законодательном поле.
- Исследование рынка услуг технического заказчика по проектам, финансируемым с госучастием, на основе изучения данных сайта госзакупок за 2020–2022 гг.

- Опрос представителей коммерческих организаций, оказывающих услуги технического заказчика.
- Аналитический эксперимент: расчет и структурный анализ стоимости услуг технического заказчика по действующим нормативам.

Источники:

- Официальный сайт Единой информационной системы в сфере закупок.
- Информационно-справочная система «СПАРК» агентства «Интерфакс».
- Онлайн-опрос представителей компаний, оказывающих услуги технического заказчика.
- Документация нормативно-правового регулирования градостроительной сферы.

Дата опроса, материалов источников и дата фиксации уровня цен расчетов аналитического эксперимента: ноябрь 2022 г.



ОПРЕДЕЛЕНИЕ СОСТАВА ФУНКЦИЙ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА В ДЕЛОВОЙ ПРАКТИКЕ

В настоящий момент в профессиональной среде наиболее часто используются три основных термина для именования компаний, участвующих в управлении строительством:

- заказчик-застройщик,
- технический заказчик,
- строительный контроль.

Основные регламентирующие документы:

- Градостроительный кодекс РФ (ГрК РФ);
- ГОСТ Р 57363-2016. «Национальный стандарт Российской Федерации. Управление проектом в строительстве. Деятельность управляющего проектом (технического заказчика)»;
- Приказ Минстроя России от 2 июня 2020 года № 297/пр «Об утверждении Методики определения затрат на осуществление функций технического заказчика»;

- Приказ Минтруда России от 5 октября 2021 года № 673н «Об утверждении профессионального стандарта «Специалист технического заказчика»;
- Постановление Правительства РФ от 21 июня 2010 г. № 468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства»;
- Методическое пособие по расчету затрат на службу заказчика-застройщика (МДС 81-7.2000) — согласно письму № ВБ-29/12-347 Минстроя России от 13.12.1995.

Согласно ГрК РФ, функции технического заказчика выполняются заказчиком-застройщиком самостоятельно либо поручаются по договору физическому лицу, действующему на профессиональной основе, или юридическому лицу, то есть являются частью функционала заказчика-застройщика.

С другой стороны, предметом строительного контроля при реализации объектов капитального строительства является проверка выполнения работ на соответствие требованиям проектной и подготовленной на ее основе рабочей документации, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, требованиям технических регламентов в целях обеспечения безопасности зданий и сооружений. Обязанность выполнения данных функций зачастую предусмотрена в договоре с техническим заказчиком.

Практика реализации проектов и контрактных схем показывает, что прямая корреляция между названиями сторон договоров и обязанностями, поручаемыми техническому заказчику или организации, осуществляющей строительный контроль, отсутствует, имеет место как расширение, так и сужение понятия с точки зрения объема услуг. Данный факт может становиться источником споров и неоднозначной трактовки статистических показателей.

КАТЕГОРИЗАЦИЯ КОМПАНИЙ, ОКАЗЫВАЮЩИХ УСЛУГИ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА

Формирование договорных цен на осуществление функций технического заказчика обусловлено источником финансирования строящегося объекта:

- для объектов, строящихся с привлечением средств бюджетной системы РФ, обязательно использование нормативно-методического подхода (расчет на основании действующих методик, утвержденных нормативно-правовыми актами на федеральном, региональном или муниципальном уровне соответственно);
- для коммерческих объектов допустимо применение методов, обеспечивающих, по мнению сторон договора, объективную стоимость соответствующих услуг.

При этом одна и та же компания может выступать техническим заказчиком на объекте любой из данных категорий, если является членом саморегулируемых организаций (СРО) с достаточным уровнем ответственности.

ИЗУЧЕНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ КРИТЕРИЕВ И МЕТОДОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ УСЛУГ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА

Наиболее востребованные методы определения стоимости услуг технического заказчика это:

- собственная калькуляция планируемых затрат (от прямых затрат или трудозатрат);
- расчет по Методике определения затрат на осуществление функций технического заказчика;
- расчет в процентах от стоимости строительства.

на **50%**

и более стоимость услуг технического заказчика обусловлена уровнем расходов на оплату труда (ФОТ)

Основным ценообразующим фактором являются расходы на ФОТ сотрудников технического заказчика. Величина остальных статей затрат в значительной степени варьируется и зависит от расположения объекта строительства по отношению к размещению головного офиса

техзаказчика и заказчика-застройщика (командировочные расходы) и внутренних требований компаний к потребительскому качеству оснащения рабочих мест.

АНАЛИЗ УРОВНЯ ЗАТРАТ НА ОПЛАТУ УСЛУГ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА

Начальная цена услуг технического заказчика для бюджетных строек в среднем определяется на уровне 1,15% от стоимости СМР и 4,61% от стоимости проектно-изыскательских работ (ПИР), при этом тендерное снижение может составлять до 86 и 30% соответственно.

На коммерческих объектах уровень оплаты услуг технического заказчика выше:

- 3% от стоимости строительства в среднем декларируется на официальных сайтах компаний, выполняющих функции техзаказчика по договорам;
- 4% и более — так оценили стоимость выполнения полного комплекса функций технического заказчика в период от сбора исходно-разрешительной документации до ввода объекта в эксплуатацию участники онлайн-опроса, проведенного в ходе исследования.

**Стоимость услуг
технического заказчика
при строительстве
объектов с использо-
ванием бюджетных
средств оценивается
ниже коммерческих
расценок более чем
в 2 раза**



ПОЛНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ



1. ИСТОРИЯ ВОПРОСА. СТАНОВЛЕНИЕ ТЕРМИНА «ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК» В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

Первые упоминания. Термин «технический заказчик» родом из 80-х гг. Тогда Госстрой выпустил положение, согласно которому государственный заказчик основал специальную службу,

в обязанности которой входили предстроительная подготовка и функции технического надзора за строительством.

Исполнение функций технического заказчика можно найти в Постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 10 декабря 2002 г. и Федерального арбитражного суда Московского округа от 6 декабря 2006 г.

Органы власти г. Москвы сформулировали свое понимание термина «технический заказчик». Цитата из постановления Правительства Москвы от 13 июня 2006 г. № 386-ПП «О ходе развития системы размещения государственного заказа города Москвы»: «8.2.2. Включать в условия проведения торгов по выбору проектных организаций и организаций, осуществляющих функции контроля и надзора на период проектирования и строительства объектов (далее — технические заказчики), сроки разработки и утверждения проектно-сметной документации...» Термин «техзаказчик» прижился, но законодательного его определения, описания круга прав и обязанностей не существовало до 2011 года.

2011 год. Официальное признание технического заказчика в качестве полноправного участника строительной индустрии состоялось в 2011 г. Поправки в Градостроительный кодекс РФ были внесены Федеральным законом от 28 ноября 2011 г. № 337-ФЗ. Вместо термина «заказчик» стал использоваться «технический заказчик».

2016 год. Приказом Росстандарта от 16.12.2016 № 2043-ст введен в действие и утвержден ГОСТ Р 57363-2016 «Национальный стандарт



Российской Федерации. Управление проектом в строительстве. Деятельность управляющего проектом (технического заказчика)», в котором определена принципиальная схема управления проектом в строительстве, во главе которой находится технический заказчик.

2017 год. С 1 июля 2017 г., согласно ст. 1 п. 22 ГрК РФ, функции технического заказчика может выполнять только член саморегулируемой организации соответствующего профиля в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства (реконструкции, капитального ремонта), за исключением случаев, предусмотренных ч. 2.1 ст. 47, ч. 4.1 ст. 48, ч. 2.1 и 2.2 ст. 52, ч. 5 и 6 ст. 55.31 ГрК РФ (письмо Минстроя России от 17 августа 2016 г. № 26526-ОС/02 (Обязательное членство технического заказчика в СРО в зависимости от области и этапа реализации проекта, где он планирует осуществлять свою деятельность)).

2020 год. Приказом Минстроя России от 2 июня 2020 г. № 297/пр утверждена Методика определения затрат на осуществление функций технического заказчика, где дается более детальное определение задач и функций технического заказчика и приводятся правила определения стоимости услуг технического заказчика, обязательной для применения к объектам с бюджетным финансированием. Применение

данной методики обязательно при формировании лимита затрат на финансирование расходов, связанных с осуществлением функций технического заказчика, а также при строительстве объектов, финансирование которых осуществляется с привлечением средств бюджетной системы РФ.

Федеральным законом от 22.12.2020 № 435-ФЗ «О публично-правовой компании «Единый заказчик в сфере строительства» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» создана публично-правовая компания «Единый заказчик» для осуществления функции государственного заказчика в рамках обеспечения строительства объектов гражданского направления. «Единый заказчик» при обеспечении строительства объектов, включенных в программу деятельности, может осуществлять функции технического заказчика и проводит строительный контроль самостоятельно.

2021 год. Приказом Минтруда от 5 октября 2021 г. № 673н утвержден профессиональный стандарт «Специалист технического заказчика». Приведено описание обобщенных трудовых функций, требований к опыту и образованию сотрудников, оказывающих услуги по исполнению функций технического заказчика. Стандарт разработан ФАУ «РосКапСтрой» и вступил в действие 1 марта 2022 г.

Текущий статус. Термин «технический заказчик» законодательно закреплён, сформулированы функции и методическое обоснование расчета стоимости услуг на государственном уровне.



КОМПАНИИ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В ОБЛАСТИ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА

С 1 июля 2017 г., согласно ст. 1 п. 22 ГрК РФ, функции технического заказчика в период от проведения инженерных изысканий до ввода объекта в эксплуатацию могут выполняться только организациями, являющимися членами саморегулируемых организаций (СРО) в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования и строительства (за исключением государственных и муниципальных унитарных предприятий, в том числе государственных и муниципальных казенных предприятий, государственных и муниципальных учреждений).

По состоянию на ноябрь 2022 г. на территории РФ зарегистрирована 1 441 действующая негосударственная компания. Эти компании состоят в трех СРО и, соответственно, имеют право на оказание услуг технического заказчика в общем случае.

Статистика собрана на основании данных информационно-справочной системы «СПАРК» агентства «Интерфакс» (spark-interfax.ru) со следующими условиями отбора:

- ИНН, ОКТМО: без отбора;
- статус компании: «действующая»;
- код основного вида деятельности: 41 «Строительство зданий», 42 «Строительство инженерных сооружений», 43 «Работы строительные специализированные», 71 «Деятельность в области архитектуры и инженерно-технического проектирования; технических испытаний, исследований и анализа»;
- сфера деятельности СРО: архитектурно-строительное проектирование, инженерные изыскания, строительство.

Наибольшее количество компаний зарегистрировано в Москве и Московской области, а также в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. Данный факт объясняется как объемами строительства, так и в целом уровнем деловой активности данных регионов.

Необходимо отметить, что одновременное членство в СРО в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования и строительства подтверждает возможность выполнения организацией функций технического заказчика на всех этапах инвестиционного цикла до ввода объекта в эксплуатацию, однако обратные утверждения будут неверны.

Рисунок 1.2. Компании, имеющие право оказывать услуги технического заказчика в разрезе субъектов РФ, шт.



- Нередки случаи, когда организация, не являясь членом саморегулируемых организаций, выполняет функции технического заказчика (распространенная практика среди заказчиков-застройщиков, выполняющих функции техзаказчика при строительстве собственных объектов), несмотря на возникающие правовые и административные риски.
- С другой стороны, являясь членом одновременно трех СРО, организация выполняет функции техзаказчика в ограниченном объеме, например только на этапе строительства, либо не имеет действующих контрактов на оказание таких услуг.
- Кроме того, не требуется членство в СРО для различного рода государственных и окологосударственных компаний при выполнении работ по договорам с органами исполнительной власти, местного самоуправления или госкорпораций либо от их имени (ч. 2.1, ст. 47 ГрК РФ).

Таким образом, круг компаний, фактически осуществляющих деятельность в области функций технического заказчика, шире, чем можно судить по реестрам СРО.

Исследование определило группы компаний, оказывающих услуги в сфере управления инвестиционно-строительными проектами, по принципу используемых ими источников финансирования.

В ходе исследования подтвердилась гипотеза о принципиальном различии подходов при определении стоимости услуг, связанных с выполнением функций технического заказчика, для объектов, финансируемых с привлечением средств бюджетной системы Российской Федерации, и коммерческих объектов.

КОММЕРЧЕСКИЕ ОБЪЕКТЫ

Исследование в данной части проводилось на основе онлайн-опроса представителей коммерческих организаций, оказывающих услуги технического заказчика, и результатов аналитического эксперимента — расчет и структурный анализ стоимости услуг технического заказчика по действующим нормативам.

Рисунок 1.3. Анализ роли компании в проекте по отношению к осуществлению функций технического заказчика, % выбравших вариант ответа



Источник: результаты онлайн-опроса Strategy Partners

По отношению к объектам строительства одна и та же компания в рамках различных проектов может выступать и как заказчик, и как исполнитель функций технического заказчика (32% — сумма 3-й, 4-й и 5-й строк на диаграмме) либо выполнять функции технического заказчика на собственных объектах, являясь их заказчиком-застройщиком (38% — сумма 1–4-й строк). Более 2/3 компаний, выступающих в качестве технического заказчика на собственных объектах, также оказывает данные услуги по договорам. Тем не менее более половины опрошенных (56%) выступает только в роли исполнителя услуг¹.

¹ — Ответ на вопрос: «Ваша организация является...». Было предложено выбрать все подходящие варианты ответа из списка.

Рисунок 1.4. Включение строительного контроля в состав функций технического заказчика, выполняемых одной организацией,
% выбравших вариант ответа



Источник: результаты онлайн-опроса Strategy Partners

Строительный контроль является одной из функций технического заказчика, однако для ее выполнения может быть привлечена и отдельная организация. Более половины компаний — технических заказчиков (58%) практикуют полный комплекс услуг, а четверть (25%) наряду с функциями по техническому управлению проектом в целом оказывают услуги строительного контроля (без выполнения других функций технического заказчика).

БЮДЖЕТНЫЕ ОБЪЕКТЫ

Для объектов, строящихся с привлечением средств бюджетной системы РФ (так называемые бюджетные объекты), обязательно использование нормативно-методического подхода (расчет на основании действующих методик, утвержденных нормативно-правовыми актами на федеральном, региональном или муниципальном уровне соответственно). Заключение контракта на оказание услуг технического заказчика может быть реализовано следующими путями:

- По 44-ФЗ — организаторами могут быть государственные корпорации, органы власти, органы управления внебюджетными фондами, пу-

блично-правовые компании, государственные казенные учреждения. Процесс регулируется Федеральным законом № 44-ФЗ.

- По 223-ФЗ — организуют государственные компании, субъекты естественных монополий, государственные, муниципальные и другие предприятия с долей участия государства более 50%. Порядок проведения более свободный, но сложность участия зависит от требований организатора закупок.

Кроме того, при строительстве бюджетных объектов функции технического заказчика может выполнять уполномоченная застройщиком организация, деятельность которой финансируется за счет целевых средств, выделяемых на ее текущее содержание на основании установленного бюджетным законодательством Российской Федерации порядка в рамках лимитов бюджетных обязательств. Ценообразование стоимости услуг технического заказчика в данной группе не регулируется рыночными механизмами и в ходе исследования не учитывалось.

Анализ проводился на основе изучения данных сайта госзакупок за 2020–2022 гг.



2. ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК НА БЮДЖЕТНЫХ ОБЪЕКТАХ

Для анализа данного сегмента рассмотрены 1 026 карточек конкурсных закупок на услуги технического заказчика, размещенных на официальном сайте Единой информационной системы в сфере закупок (<https://zakupki.gov.ru>). Заказчики запросили следующие виды услуг:

- технический заказчик на период проведения СМР;
- технический заказчик на период проектно-изыскательских работ (ПИР) с выполнением ПИР;
- технический заказчик с функциями строительного контроля и авторского надзора;
- под ключ — функции, включающие услуги как технического заказчика, так и все вышеперечисленные услуги, а также стоимость выполнения СМР.

Рисунок 2.1. Распределение закупок по видам услуги, шт.



Источник: данные сайта <https://zakupki.gov.ru>, анализ Strategy Partners

К рассмотрению принимались закупки за 2020–2022 гг. без ограничения по регионам и объектам строительства.

Наибольший удельный вес по количеству закупочных процедур составляют услуги технического заказчика, включающие строительный контроль, — 419 шт., или 40% от общей выборки. Незначительно уступают данной группе закупки под ключ, то есть включающие полный комплекс работ для строительства объекта (изыскания, проектирование и авторский надзор, строительно-монтажные работы, технический надзор, включая строительный контроль) — 365 шт., или 36%. Закупки, предусматривающие функции технического заказчика без осуществления строительного контроля и каких-либо других работ, составляют незначительную величину (4%).

При этом средняя начальная цена заявки на услуги технического заказчика или комплекс услуг по управлению строительством проекта составила от 3,5 до 46,5 млн руб. (максимальная стоимость — за комплекс с услугами по проектированию и проведению изыскательских работ).

Рисунок 2.2. Средняя начальная цена закупки услуги или комплекса услуг технического заказчика по управлению проектом, млн руб. с НДС



Источник: данные сайта <https://zakupki.gov.ru>, анализ Strategy Partners

Далее для анализа были отобраны закупки с возможностью выделить чистую стоимость услуг технического заказчика. По результатам проведенного анализа выявлены следующие тенденции.

Рисунок 2.3. Сводные показатели стоимости услуг технического заказчика при строительстве бюджетных объектов



Источник: данные сайта <https://zakupki.gov.ru>, анализ Strategy Partners

Формирование цен на услуги технического заказчика для объектов с использованием бюджетных средств регламентировано Методикой определения затрат на осуществление функций технического заказчика, которая утверждена Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации № 297/пр от 2 июня 2020 г.

При этом использование данной методики не является распространенной практикой.

Госзаказчики при расчете начальной максимальной цены контракта на услуги технического заказчика зачастую используют для определения лимита планируемых расходов на выполнение функций технического заказчика нормативные показатели стоимости услуг строительного контроля — согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 г. № 468, при этом состав услуг технического заказчика не ограничивается только перечнем контрольных мероприятий в рамках строительного контроля.

С другой стороны, расчет на основе укрупненного норматива, отражающего процентное соотношение затрат на строительство и отдельных видов затрат, связанных с ним, несравнимо проще и удобнее, чем составление детального расчета, который предполагается выполнить в соответствии с методикой. Такого рода нормативы затрат на содержание службы заказчика-застройщика утверждались Госстроем и действовали до 2005 г., сейчас разрабатываются и используются крупными корпорациями (например, Методические рекомендации по расчету норматива затрат на содержание службы заказчика-застройщика ОАО «ФСК ЕЭС»), что показывает востребованность метода и его целесообразность с точки зрения соотношения трудоемкости расчета и его влияния на общую стоимость строительства — конечно, при наличии актуальных нормативов и корректного их применения.

В отдельных регионах Российской Федерации и сейчас действуют нормативные документы, устанавливающие отношение стоимости услуг технического заказчика в процентах от стоимости строительства, например:

- Приказ от 20 марта 2014 г. № 29 Комитета города Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов «Об утверждении Порядка определения нормативов затрат на содержание службы заказчика и осуществление строительного контроля»;
- Приказ от 9 сентября 2009 г. № 400 Министерства регионального развития РФ «Методика определения норматива затрат на содержание

службы заказчика-застройщика, оплату услуг организаций, осуществляющих функции строительного контроля заказчика при реализации мероприятий подпрограммы «Развитие г. Владивостока как центра международного сотрудничества в Азиатско-Тихоокеанском регионе» федеральной целевой программы «Экономическое и социальное развитие Дальнего Востока и Забайкалья на период до 2013 года»².

С точки зрения функционального назначения объектов наибольшее количество закупок проведено по следующим направлениям:

- объекты жилого назначения — 418 заявок, в том числе реновация жилья и завершение строительства объектов долгостроя;
- строительство и ремонт инженерных коммуникаций населенных пунктов — 157 заявок;
- объекты образования — 123 заявки;
- объекты транспортной инфраструктуры — 99 заявок, среди которых заявки на строительство и ремонт дорог, станций метро, мостов;
- общественные объекты — 67 заявок, среди которых строительство и ремонт домов культуры, общественных центров, парков, скверов и храмов.

Рисунок 2.4. Распределение закупок услуг технического заказчика по регионам РФ, шт.



Источник: данные сайта <https://zakupki.gov.ru>, анализ Strategy Partners

2 — Документ действующий, несмотря на ограничение срока в названии.

Функциональное назначение объектов закупок государственных заказчиков отражают стратегию развития строительной отрасли, главными принципами которой являются ориентированность на граждан и их семьи, повышение качества их жизни.

Рисунок 2.5. Распределение закупок услуг техзаказчика по типам объектов, шт.



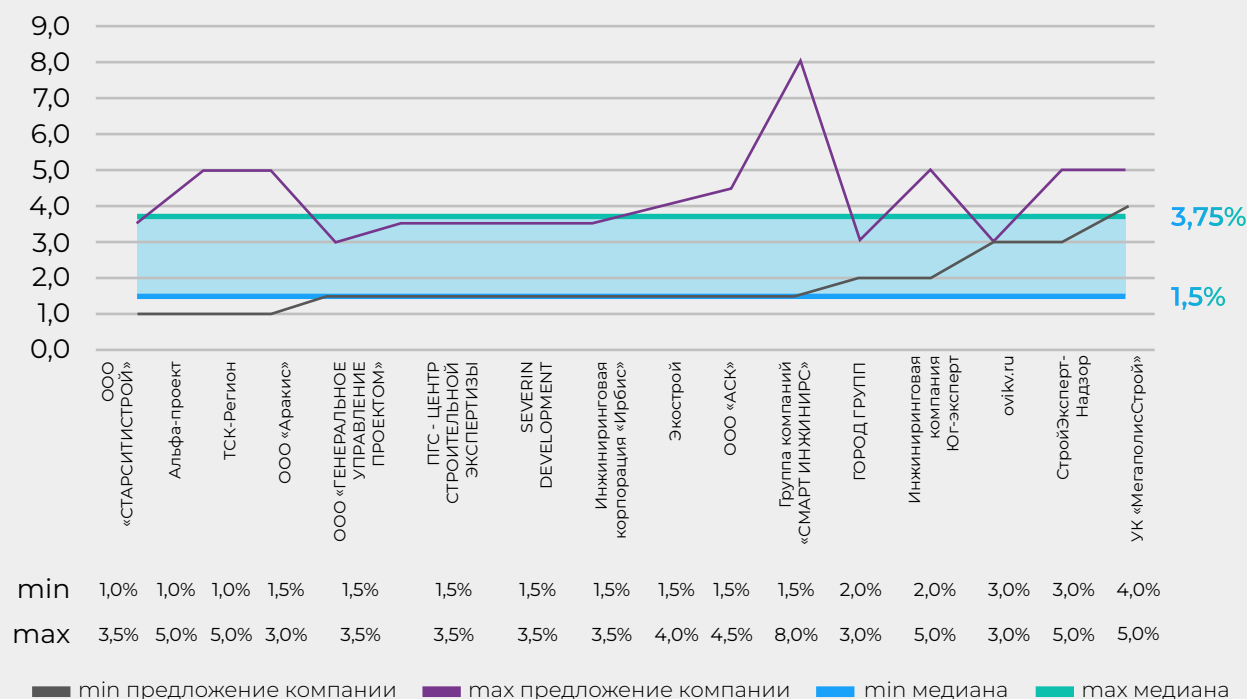
Источник: spark-interfax.ru,
анализ Strategy Partners



3. ТЕХНИЧЕСКИЙ ЗАКАЗЧИК НА КОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕКТАХ

При создании коммерческих объектов допустимо применение методов определения стоимости услуг технического заказчика, обеспечивающих, по мнению сторон договора, их объективную стоимость.

Рисунок 3.1. Стоимость услуг технического заказчика в % от бюджета (данные официальных сайтов компаний)



Источник: данные сети Интернет, анализ Strategy Partners

Стоимость услуг технического заказчика, по данным официальных сайтов компаний, оказывающих такие услуги, находится в диапазоне от 1–4% от бюджета проекта по нижней границе до 3–8% по верхней границе. Медианный диапазон определяется от 1,5 до 3,75%. При этом рекомендуется уточнять стоимость услуг по запросу, а большинство компаний не указывает прямо даже ценовые ориентиры.

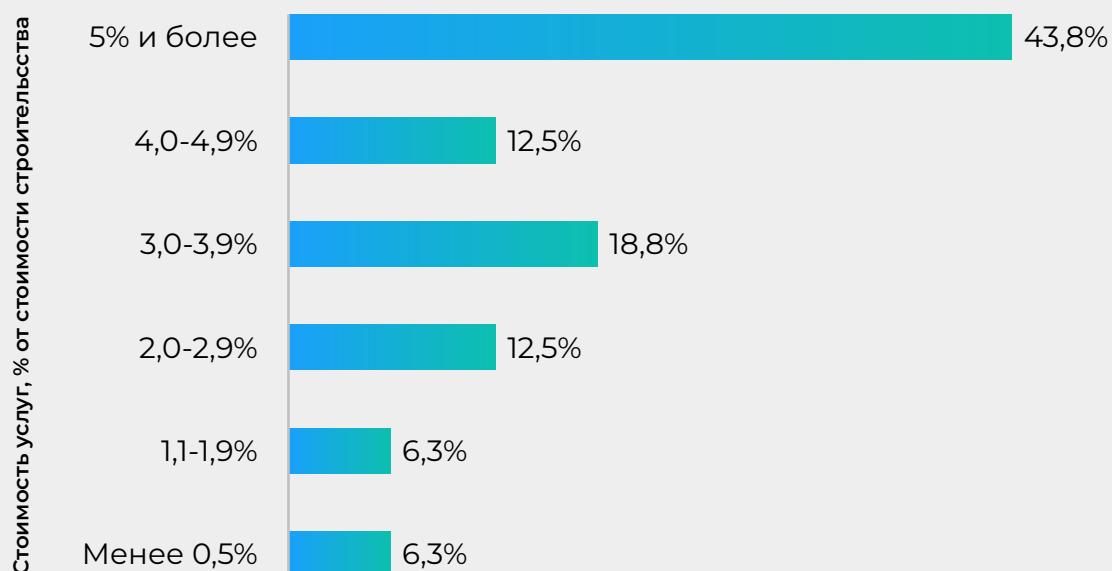
В ходе опроса представителей компаний, оказывающих услуги по осуществлению функций технического заказчика, было предложено ответить на вопрос: «Укажите справедливую, по Вашему мнению, на сегодняшний день стоимость услуг технического заказчика по договору:

- включая все функции технического заказчика, согласно Градостроительному кодексу, в том числе строительный контроль;
- на период от сбора исходно-разрешительной документации до ввода в эксплуатацию;
- все объекты не по типовым проектам;
- стоимость услуг в % от стоимости строительства (СМР, инженерное оборудование и прочие затраты)».

Нужно было дать оценку группам объектов по функциональному назначению: гражданские, промышленные, инфраструктурные и энергетические.

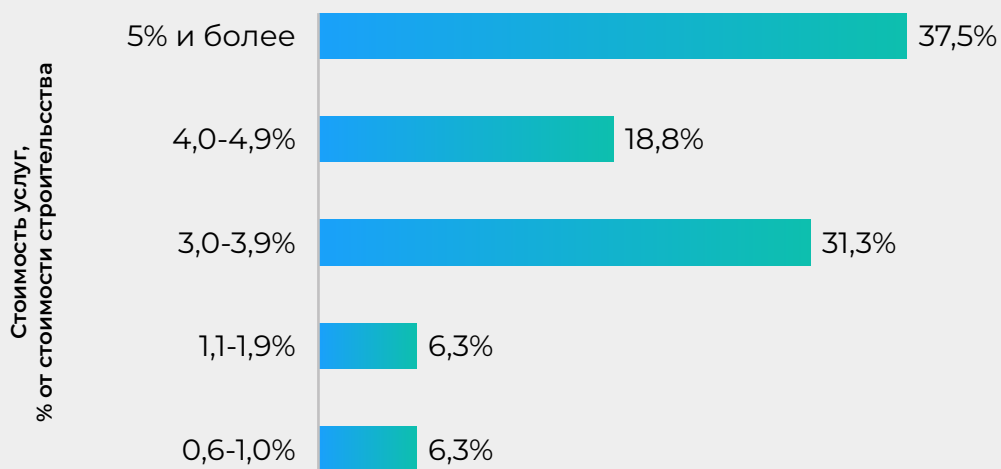
Полученные результаты опроса представлены на рисунках ниже.

Рисунок 3.2. Промышленные объекты, % от числа ответивших



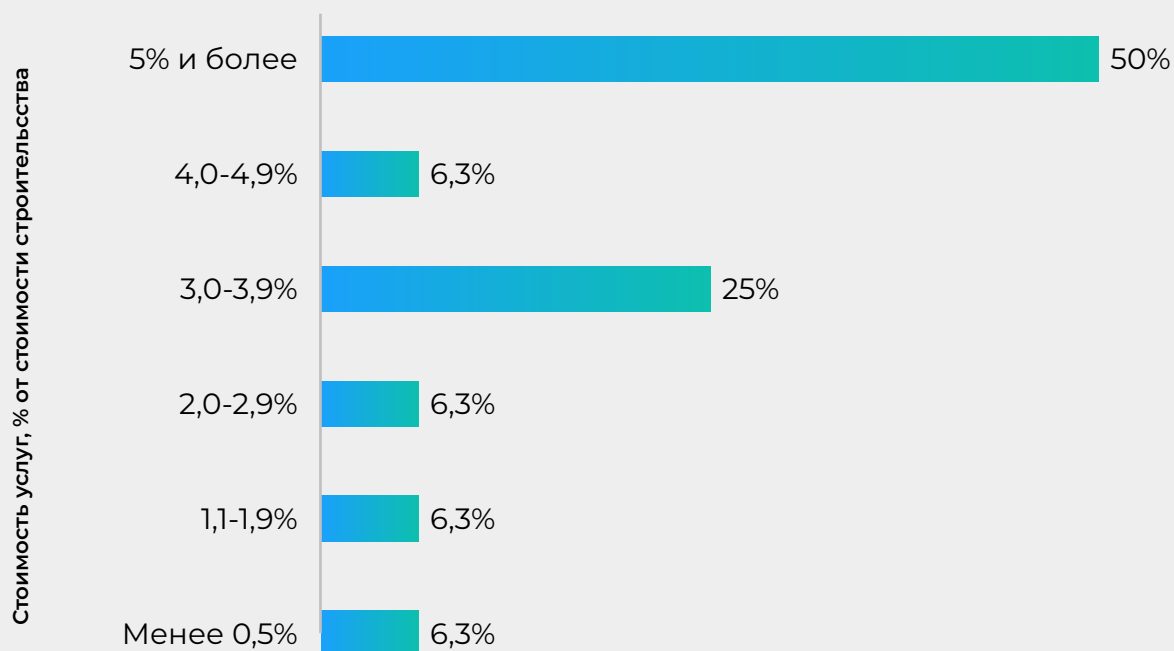
Источник: онлайн-опрос Strategy Partners

Рисунок 3.3. Объекты гражданского назначения, % от числа ответивших



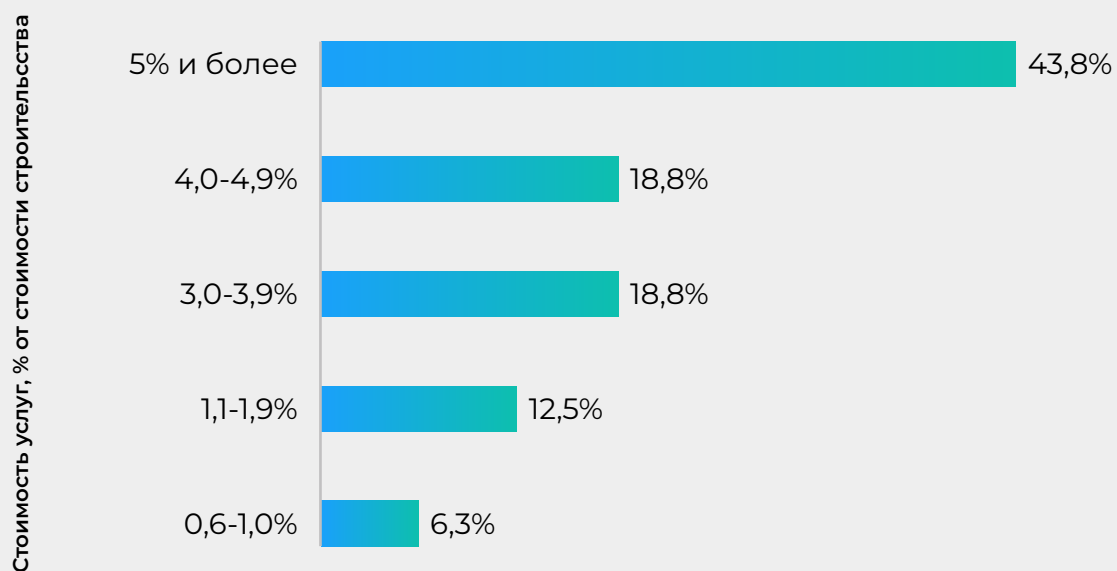
Источник: онлайн-опрос Strategy Partners

Рисунок 3.4. Инфраструктурные объекты, % от числа ответивших



Источник: онлайн-опрос Strategy Partners

Рисунок 3.5. Энергетические объекты, % от числа ответивших



Источник: онлайн-опрос Strategy Partners

4% и более — так участники опроса оценили стоимость выполнения полного комплекса функций технического заказчика в период от сбора исходно-разрешительной документации до ввода объекта в эксплуатацию.

Таблица 3.2. Анализ учета ценообразующих факторов при формировании стоимости услуг технического заказчика³

Факторы / оценка по шкале: 5 — «очень важно», 0 — «не имеет значения»	0	1	2	3	4	5
Удаленность площадки от районного/областного центра, транспортная доступность	25%	13%	13%	6%	19%	25%
Уровень заработной платы в регионе строительства	6%	13%	19%	0%	19%	44%
Продолжительность строительства	6%	13%	0%	19%	13%	50%
Стоимость строительства	13%	19%	0%	19%	6%	44%
Функциональное назначение объекта	25%	13%	19%	13%	13%	19%
Конструктивная и архитектурная сложность объекта	13%	19%	13%	19%	19%	19%
Региональные (географические, климатические, этнокультурные и иные) особенности региона строительства	19%	19%	19%	19%	13%	13%

Источник: онлайн-опрос Strategy Partners

³ — Ответ на вопрос: «Какие факторы рассматриваются как наиболее важные при определении затрат на осуществление функций технического заказчика при новом строительстве (оцените в баллах от 0 до 5, где 5 — «очень важно», 0 — «не имеет значения»)?».

По всем типам объектов получены схожие оценки, поэтому можно сделать вывод о незначительном влиянии данного фактора на уровень затрат для осуществления функций технического заказчика.

Среди основных ценообразующих факторов участники опроса выделили:

- уровень заработной платы в регионе строительства и продолжительность строительства (данные факты посчитали важными и очень важными по 63% опрошенных);
- стоимость строительства (50% опрошенных).

Реже других принимаются во внимание функциональное назначение объекта и региональные (географические, климатические, этнокультурные и иные) особенности региона строительства — более трети опрошенных (38%) указали, что данные факторы имеют минимальное значение или не имеют его вообще.

Относительно удаленности площадки от районного/областного центра, транспортной доступности объекта и его конструктивной и архитектурной сложности как факторов, учитываемых в цене договора на осуществление

**Таблица 3.3. Анализ применяемых методов
пределения стоимости услуг техзаказчика⁴**

Метод расчета / оценка частоты использования	Никогда или редко	Средняя частота использования	Часто или всегда
Расчет по Методике определения затрат на осуществление функций технического заказчика	25%	13%	13%
По собственной калькуляции планируемых затрат	6%	13%	19%
В процентах от стоимости строительства	6%	13%	0%
По фиксированной цене в месяц	13%	19%	0%
Иное	25%	13%	19%

Источник: онлайн-опрос Strategy Partners

4 — Ответ на вопрос: «Как формируется стоимость услуг технического заказчика (за исключением услуг строительного контроля) в проектах с вашим участием (оцените по шкале от 0 до 5, где 0 — «никогда не используется», а 5 — «всегда используется»)»? Для наглядности в таблице попарно объединены варианты ответов 0–1, 2–3 и 4–5.

функций технического заказчика, однозначного результата нет: голоса респондентов распределились по шкале относительно равномерно, с максимумами в полярных точках по первому вопросу.

С точки зрения используемых методов определения стоимости услуг техзаказчика в большинстве случаев (88% опрошенных указали на отсутствие или крайне редкое использование иных методов, помимо перечисленных в вопросе) отдельно или в комплексе используются следующие методы:

- по собственной калькуляции планируемых затрат;
- в процентах от стоимости строительства;
- по Методике определения затрат на осуществление функций технического заказчика;
- по фиксированной цене в месяц.

Самым популярным методом признан расчет по собственной калькуляции планируемых затрат. Как часто или всегда используемый его отметили 44% опрошенных, но 1/4 не использует его вообще или использует редко (еще 6%, суммарно 31%). Как варианты данного метода могут рассматриваться следующие способы, указанные респондентами в дополнительном вопросе⁵:

- по прямым затратам,
- по трудозатратам,
- расчет стоимости ролей за период с накладными расходами и плановой рентабельностью.

Характерно, что расчет по Методике определения затрат на осуществление функций технического заказчика, по оценке 63% респондентов, используется крайне редко, хотя по своей сути он также представляет собой составление калькуляции необходимых затрат, но отличается значительно большей трудоемкостью, чем коммерческие калькуляции.

Определение стоимости услуг технического заказчика в процентах от стоимости строительства, несмотря на очевидную простоту и удобство расчета и отсутствие законодательных ограничений на коммерческих проектах, используется редко (только 25% указали данный метод как основной, при этом 44%, наоборот, отметили, что метод не используется

5 — Ответ на вопрос: «Какие способы расчета/обоснования стоимости услуг технического заказчика, кроме перечисленных в предыдущем вопросе, использовались в проектах с вашим участием?»

совсем или используется крайне редко) ввиду недостаточности объективной статистики и, следовательно, высокого риска некорректного определения цены.

В числе дополнительных методов определения стоимости названы:

- договорная стоимость (по договоренности с заказчиком);
- запрос коммерческих предложений;
- проекты-аналоги;
- способы расчета такие же, как указаны выше, только ежемесячная оплата услуг привязана к объему выполненного СМР генеральным подрядчиком.

Стоимость услуг по строительному контролю, являющегося важной составляющей функционала технического заказчика, на коммерческих объектах определяется схожим образом, но так или иначе с оглядкой на постановление Правительства РФ от 21 июня 2010 г. № 468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства», согласно которому норматив расходов заказчика на осуществление строительного контроля при строительстве объектов капитального строительства, финансируемых полностью или частично с привлечением средств федерального бюджета, определяется по регрессивной шкале как процент от стоимости строительства в базисном уровне цен по состоянию на 1 января 2000 г.: от 2,14 до 1,09% (для внетабличных значений в данном Постановлении предусмотрена формула, согласно которой при больших значениях стоимости строительства норматив снижается от 1,09%).

В целом стоимость услуг технического заказчика при строительстве коммерческих объектов оценивается выше, чем при строительстве объектов с использованием бюджетных средств, — более чем в 2 раза.



4. АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЭКСПЕРИМЕНТ: РАСЧЕТ И СТРУКТУРНЫЙ АНАЛИЗ СТОИМОСТИ УСЛУГ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА

Расчет и анализ стоимости услуг технического заказчика выполнены на примере реальных и смоделированных объектов социального назначения различной вместимости (мощности).

Постатейный состав затрат и способы их определения приняты в соответствии с указаниями Методики определения затрат на осуществление функций технического заказчика. В расходах на программное обеспечение не учитывались расходы на цифровизацию процессов ввиду их индивидуального характера и значительной разницы их объема от компании к компании.

Рисунок 4.1. Структура расходов компании на осуществление функций технического заказчика по статьям затрат (средние показатели)



Источник: данные сайта <https://zakupki.gov.ru>, анализ Strategy Partners

Расчет проведен при условии, что объект строительства находится на территории Дальневосточного федерального округа, а головной офис организации технического заказчика расположен в г. Москве, — для проверки чувствительности величины расходов к затратам на командировки.

Наибольший удельный вес составляют статьи ФОТ (54,1%), командировочные расходы (15,5%) и офисные расходы (18,1%). При этом стоит отметить следующее:

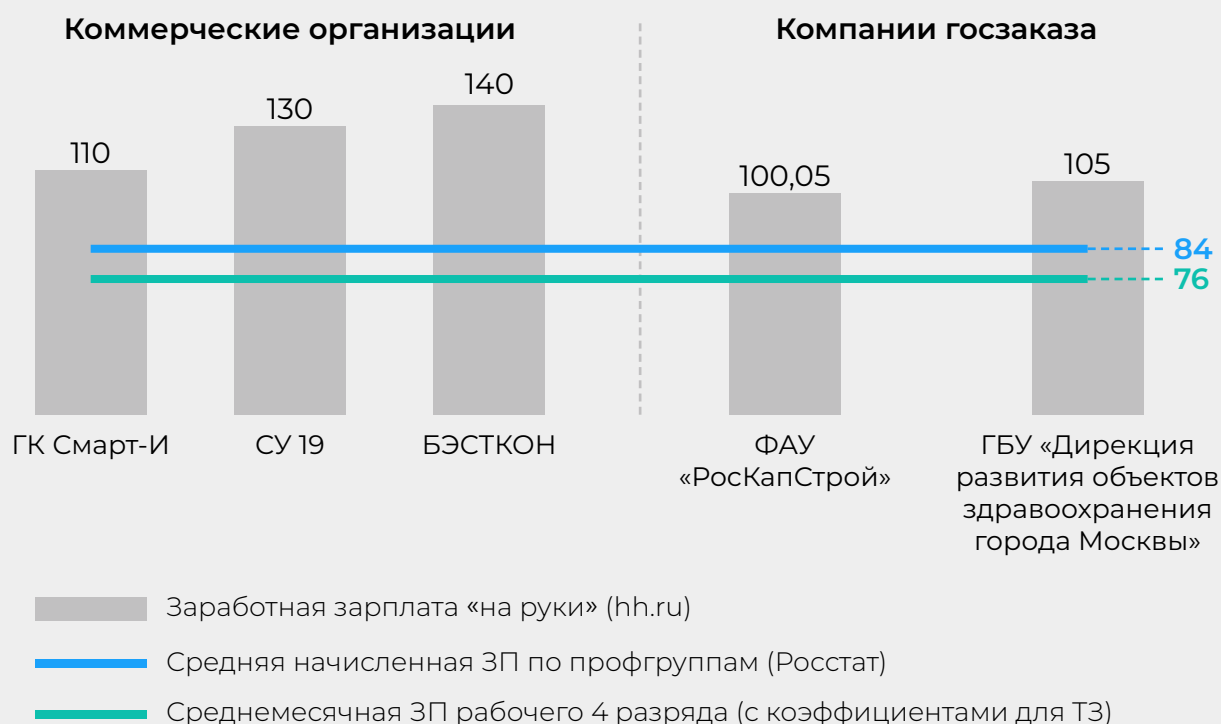
- при создании объектов в регионе присутствия компании-техзаказчика необходимость в расходах на командировки отсутствует;
- офисные расходы являются условно-постоянными вне зависимости от принадлежности заказчика по источнику финансирования;
- расчетная величина ФОТ, формирующая существенную часть стоимости услуг технического заказчика, в наибольшей степени обусловлена непосредственно учитываемой в ней заработной платой его сотрудников.

Согласно «Методике определения затрат на осуществление функций технического заказчика», для расчета стоимости услуг технического заказчика в части статьи «ФОТ» необходимо использовать размер оплаты труда рабочего четвертого разряда с повышающим коэффициентом 1,35. Таким образом, для рассмотренных условий последовательность расчета такова:

- Размер оплаты труда рабочего четвертого разряда рассчитывается как произведение размера оплаты труда рабочего первого разряда, занятого в строительной отрасли, установленного в субъекте Российской Федерации за предыдущий год в соответствии с Правилами мониторинга цен строительных ресурсов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 декабря 2016 г. № 1452 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2017 г., № 1, ст. 184; 2019 г., № 21, ст. 2566), на межразрядный коэффициент, равный 1,34. Зарплата рабочего первого разряда за 2021⁶ г. утверждена Распоряжением № 55 от 30.03.2022 и составляет 43,36 тыс. руб. с НДФЛ. Таким образом, заработная плата рабочего четвертого разряда за 2021 г. составила 58,1 тыс. руб. с НДФЛ.
- Согласно п. 13 Методики определения затрат на осуществление функций технического заказчика, средняя заработная плата работников технического заказчика определяется в размере, не превы-

6 — Данные за 2022 г. на дату исследования не утверждены (ожидаются в марте 2023 г.).

Рисунок 4.2. Анализ заработной платы «на руки» сотрудников компаний, осуществляющих услуги технического заказчика, тыс. руб. в мес.



Источник: данные hh.ru, <https://rosstat.gov.ru>, распоряжение Правительства РФ № 55 от 30.03.2022; расчет и анализ Strategy Partners

шающем производстве среднемесячного размера оплаты труда рабочего четвертого разряда на коэффициент приведения величины нормируемой заработной платы рабочего четвертого разряда к средней заработной плате работника технического заказчика, равный 1,35, что соответствует заработной плате в размере 86,8 тыс. руб. с НДФЛ, или 75,5 тыс. руб. «на руки» с учетом инфляционной составляющей на август 2022 г.

По данным Росстата, средняя начисленная заработная плата работников по виду экономической деятельности в категории «Деятельность профессиональная, научная и техническая» за 2021 г. составила 87,3 тыс. руб. с НДФЛ. С учетом инфляционной составляющей на август 2022 г. — 96,62 тыс. руб. с НДФЛ, или 84 тыс. руб. «на руки».

Проведенный на основании открытых данных анализ уровня заработной платы по вакансии «инженер технического заказчика» среди компаний, оказывающих услуги технического заказчика на объектах с использованием бюджетных средств и средств частных инвесторов (на коммерческих объектах), свидетельствует о более высоких показателях на реальном рынке.

Среднее отклонение уровня заработной платы коммерческих компаний от уровня заработной платы компаний, оказывающих услуги технического заказчика на объектах с использованием бюджетных средств, составляет 23,5%.

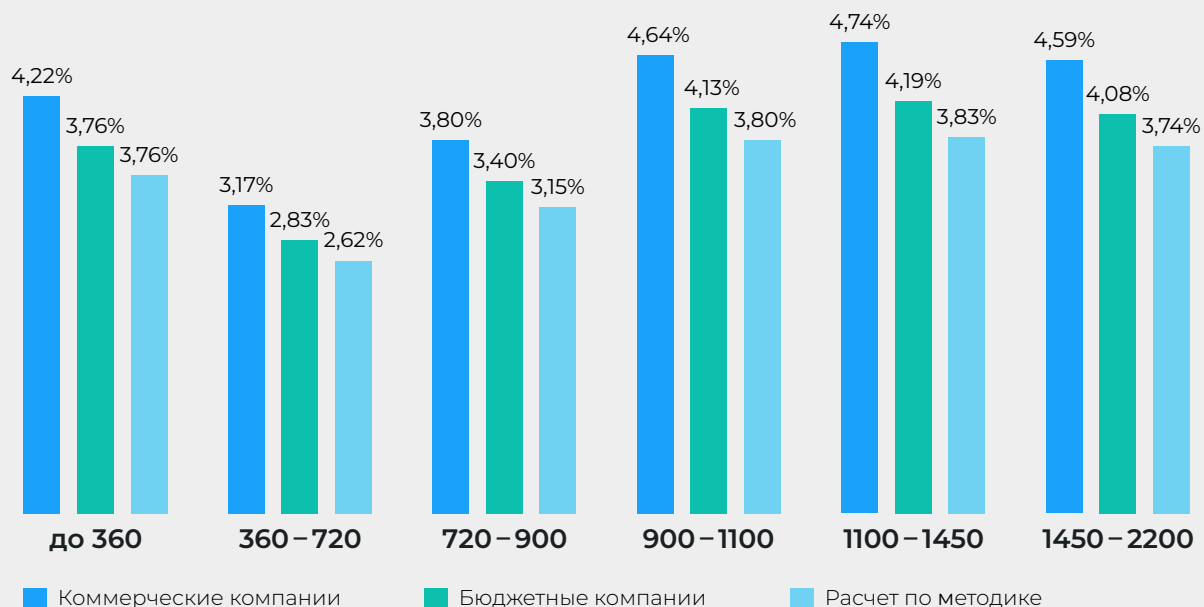
На диаграммах ниже представлено, как меняется стоимость услуг технического заказчика в зависимости от стоимости строительства объекта и заработной платы участников на примере рассматриваемых объектов.

Для анализа приняты следующие варианты формирования расчетов:

1. Для объектов строительства, требующих командировочных расходов, — Рисунок 4.3:

- со средним размером оплаты труда рабочего четвертого разряда, т. е. в строгом соответствии с методикой;
- со средним показателем уровня заработной платы компании, осуществляющей услуги технического заказчика и являющейся исполнителем госзаказов;
- со средним показателем уровня заработной платы коммерческой компании, осуществляющей услуги технического заказчика.

Рисунок 4.3. Зависимость стоимости услуг технического заказчика по удаленным объектам, % от стоимости строительства⁷

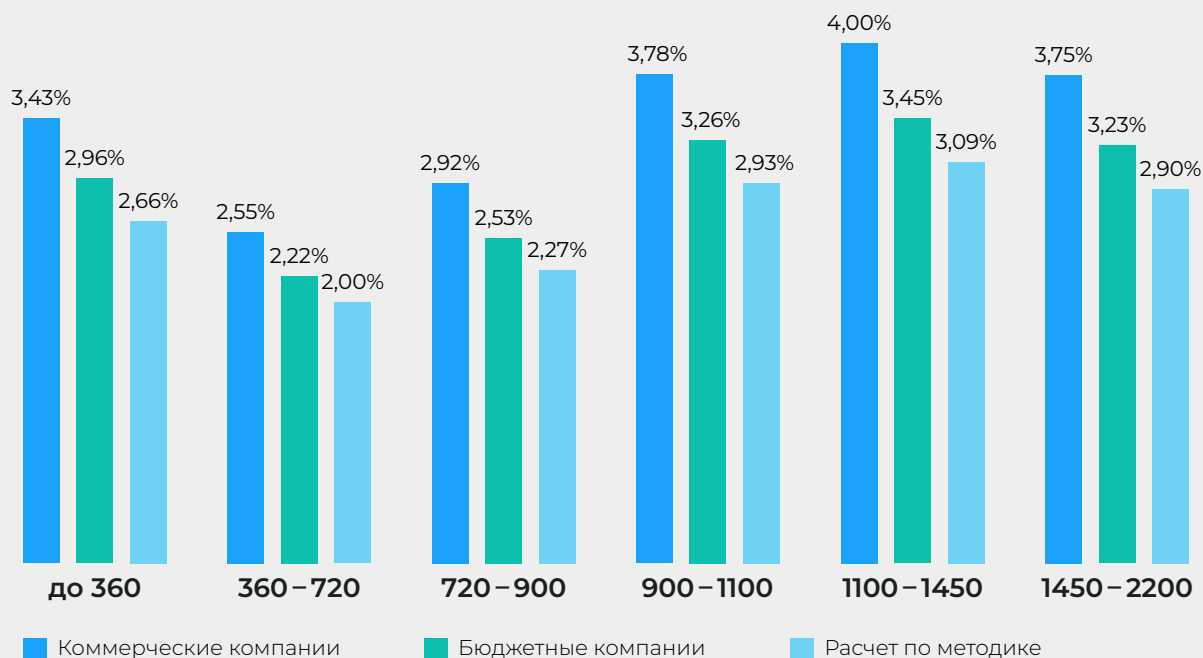


Источник: расчет и анализ Strategy Partners

7 - Стоимость строительства в млн руб. указана на диаграмме под горизонтальной осью.

2. Для объектов строительства, не требующих командировочных расходов (на тех же условиях в части расходов на оплату труда), — Рисунок 4.4.

Рисунок 4.4. Зависимость стоимости услуг технического заказчика по объектам в регионе присутствия технического заказчика, % от стоимости строительства⁸



Источник: расчет и анализ Strategy Partners

В целом на примере выполненных расчетов можно сделать следующие выводы:

1. При увеличении стоимости объекта относительная стоимость услуг технического заказчика снижается в рамках диапазона, для которого нормативное количество специалистов технического заказчика одинаково.
2. Разность уровня заработной платы в 23,5% дает разницу в итоговой стоимости услуг технического заказчика в размере от 0,55 до 0,90% от стоимости строительства.
3. Вторым по степени влияния на величину затрат для осуществления функций технического заказчика фактором является продолжительность реализации проекта. Поэтому при ее существенном увеличении относительная стоимость услуг технического заказ-

⁸ - Стоимость строительства в млн руб. указана на диаграмме под горизонтальной осью.

чика может возрасти по сравнению с показателями для объектов меньшей стоимости и с меньшим нормативным количеством специалистов.

4. Даже при условии расчетов строго по методическим указаниям (при учете заработной платы по утвержденным нормативам, а не по рыночным или статистическим показателям) минимальная расчетная стоимость услуг технического заказчика составляет 2,62% от сметной стоимости объекта. При этом средний показатель стоимости услуг по объектам с использованием бюджетных средств (согласно проанализированным данным о госзакупках) составил 1,15%, что ниже уровня на примере объектов, принятых к расчету.
5. При создании объекта в регионе присутствия компании, осуществляющей услуги технического заказчика по контракту, в связи с отсутствием командировочных расходов стоимость услуг технического заказчика может ощутимо снизиться — до 2,00% на примере расчета.
6. Расчетная стоимость услуг технического заказчика по расчету на основе ставок коммерческих компаний в размере около 3,5% от стоимости строительства сопоставима с результатами анализа данных, опубликованных на сайтах компаний, а также со стоимостью, названной респондентами в ходе опроса.



5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Стратегия развития строительной отрасли Российской Федерации предполагает развитие среды для эффективного управления строительным процессом на всех этапах жизненного цикла объекта.

Стратегия развития строительной отрасли Российской Федерации предполагает совершенствование среды для эффективного управления строительным процессом на всех этапах жизненного цикла объекта.

На технического заказчика возлагается большая ответственность за эффективное управление строительным процессом. Он играет важную роль организатора, который осуществляет взаимодействие между всеми участниками строительства: инвесторами, заказчиками-застройщиками, проектировщиками, подрядчиками и согласующими инстанциями — с целью достижения соответствия объекта строительства его технико-экономическим и технико-эксплуатационным качествам, предусмотренным проектными и нормативными требованиями. Поэтому требуются механизмы премирования компании, осуществляющей функции технического заказчика, за успешную реализацию проекта, экономию средств и ресурсов, сокращение сроков от идеи до ввода в эксплуатацию, внедрение и использование передовых решений и прогрессивных технологий, в том числе на государственных стройках, что в целом может способствовать выведению строительного сектора на принципиально новый уровень.

Развитие законодательной базы, регламентирующей деятельность технического заказчика, отражает признание технического заказчика необходимым и значимым звеном процесса управления строительством.

ВЕДУЩИЙ РОССИЙСКИЙ СТРАТЕГИЧЕСКИЙ КОНСУЛЬТАНТ

2022 г.

Контакты:

Россия, 121099, Москва,
ул. Композиторская, 17
+7 (495) 730-77-47
dt@strategy.ru

[Написать нам](#)



strategy.ru

