

УДК 343.977

ИССЛЕДОВАНИЕ ПРОЦЕССА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ С УЧЕТОМ ПРАКТИКИ СУДЕБНО-СТРОИТЕЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

Сленьков В.А., Минаков Ю.А., Михеева М.А.

ФГБОУ ВПО «Поволжский государственный технологический университет»,
Йошкар-Ола, e-mail: ClenkovVA@volgatech.net

Выполнены исследования по определению факторов, влияющих на конечную стоимость строительно-монтажных работ. Учитывалось, что в ходе выполнения работ по договору подряда между заказчиком и подрядчиком могут возникать обстоятельства, требующие в конечном итоге изменения договорной цены. Это ошибки при проектировании объекта и работ, применение новых технологий, материалов и оборудования, которые не совпадают с проектными решениями. Кроме того, сравнительно большая длительность производственного цикла по возведению объектов капитального строительства также может быть причиной несовпадения проектной цены объекта, т.е. фактор времени влияет на изменение стоимости материалов, эксплуатации машин и оборудования, энергоресурсов. Не редки случаи, когда в ходе возведения объекта в связи с изменяющимися нормативами выполняются дополнительные работы. Такая ситуация приводит к увеличению цены, является конфликтной, вызывает судебные споры, теряется время, требуются дополнительные затраты. Проведенные судебно-строительные экспертизы позволили сформулировать рекомендации о том, какие действия необходимо предпринимать заказчику и подрядчику для предотвращения судебных споров по договорам строительного подряда. Должны быть четко регламентированы: виды выполняемых работ, сроки их выполнения, условия и порядок обеспечения строительства материалами и оборудованием, стоимость и порядок оплаты работ (по видам); наличие или отсутствие у подрядчика права на привлечение субподрядных организаций, строительный контроль, распределение между сторонами договора риска случайной гибели и случайного повреждения строительного имущества, порядок сдачи-приемки выполненных работ, гарантии заказчика, ответственность сторон и штрафные санкции за невыполнение обязательств.

Ключевые слова: договор подряда, субподрядчик, механизм ценообразования, сметные нормативы, медиатор

STUDY OF PRICING CONSTRUCTION AND INSTALLATION WORKS ON THE PRACTICE FORENSIC BUILDING EXAMINATION

Slenkov V.A., Minakov Y.A., Mikheeva M.A.

Volga State University of Technology, Yoshkar-Ola,
e-mail: ov-kononova@mail.ru, ClenkovVA@volgatech.net

Studies to identify factors affecting the final cost of the construction works. Take into account that during the performance of the work under the contract between the customer and the contractor may be circumstances that would eventually change the contract price. This is an error in the design of objects and works, the application of new technologies, materials and equipment that do not match the design decisions. In addition, the relatively long duration of the production cycle for capital construction projects can also be the cause of the discrepancy between the price of the object of the project, i.e. the time factor influencing the cost of materials, machinery and equipment, energy resources. It is not uncommon during the construction of the facility, due to changing regulations additional work. This situation leads to an increase in prices is the conflict, calls litigation, lost time, requires additional expenses. It is not uncommon during the construction of the facility, due to changing regulations additional work. This situation leads to an increase in prices is the conflict, calls litigation, lost time, requires additional expenses. The forensic examination has allowed construction to provide recommendations on what actions need to be taken to the customer and the contractor to prevent litigation on construction contracts. Must be clearly defined: types of work, terms of their execution, the conditions and procedure for the provision of construction materials and equipment, cost and method of payment works (by type); the presence or absence of the contractor of the right to use subcontractors, building control, allocation of risk between the parties to the contract of accidental loss and accidental damage to the construction of property, the order of acceptance of work performed, the customer's warranty, liability and penalties for non-compliance.

Keywords: contract, the subcontractor, the pricing mechanism, the estimated ratios, the mediator

Основные разногласия между заказчиком строительного объекта и подрядчиком, возникающие по договору строительного подряда, связаны с вопросом определения конечной цены объекта. Разрешение спорных ситуаций происходит в судах различных инстанций с привлечением экспертов. Необходимость решения споров в судебном порядке требует времени, дополнительных затрат. Для предотвращения таких споров требуется понимание того, под действием

каких факторов формируется фактическая стоимость выполненных строительно-монтажных работ, по каким причинам происходят отклонения от проектной стоимости, от чего появляется необходимость выполнять дополнительные работы и как избежать ситуаций, при которых каждая из сторон договора терпит убытки.

Цель работы – урегулирование правоотношений заказчика и подрядчика в строительном процессе за счет предотвращения

судебных споров по вопросу формирования стоимости строительства.

Задача исследования – изучить теоретические аспекты системы сметного ценообразования в строительстве, касающихся особенностей, механизма формирования цены и правового регулирования; исследовать причины отклонений фактической стоимости строительно-монтажных работ от проектных значений, разработать рекомендации по исключению судебных споров по такому фактору.

Материалы и методы исследования

Для исследования причин отклонений фактической стоимости строительно-монтажных работ от проектных использовались материалы экспертных заключений научно-исследовательской лаборатории судебных строительно-технических экспертиз (ЛССТЭ) Поволжского государственного технологического университета. При проведении исследований в части обзора практики судебных дел использовались статистические данные из открытых источников Арбитражного суда Республики Марий Эл, некоторая информация была предоставлена по письменным запросам. Споры по договорам строительного подряда в практике Арбитражного суда Республики Марий Эл остаются распространенными и значительными. За период 2011–2013 гг. поступило 401 заявление, 231 из которых удовлетворено.

Результаты исследования и их обсуждение

Механизм ценообразования в строительной отрасли представляет собой совокупность элементов цен – прямые затраты, накладные расходы и сметную прибыль. Анализ показывает, что в условиях дорожно-строительного комплекса Республики Марий Эл структура сметной стоимости установилась в следующем соотношении: прямые затраты составляют 78%, накладные расходы – 15% и сметная прибыль – 7%. При этом структура прямых затрат включает следующие составляющие и их весовые доли: стоимость материалов, конструкций, изделий (М) – 65%, расходы на оплату труда рабочих (ЗП) – 17%, эксплуатация строительных машин и механизмов (ЭМ) – 13%, прочие затраты (Зпр) – 5%. К прочим затратам, как правило, относятся расходы по обслуживанию рабочих, к которой относятся: дополнительная заработная плата производственных рабочих из-за простоев по погодным условиям, оплата отпусков, доплата бригадирам за руководство работой бригад, отчисления по социальному страхованию рабочих, затраты по содержанию пожарной и сторожевой охраны строительного объекта, по организованному набору и обучению рабочих, по содержанию производственного оборудования и инвентаря, на благоустройство строительных площадок и подготовку объектов

строительства к сдаче и другие «накладные расходы» исчисляются в процентах от полной суммы прямых затрат и изменяются в зависимости от вида строительно-монтажных работ в пределах 12–23%. На монтажные работы нормы накладных расходов установлены в процентах только к основной заработной плате рабочих (ЗП), содержащейся в составе прямых затрат. В частности, на монтаж оборудования – 70%, электромонтажные работы – 76%.

Сокращение продолжительности строительства за счет организационно-технических мероприятий приводит к экономии накладных расходов, так называемые условно-постоянные расходы. К ним относятся административно-хозяйственные расходы, износ временных сооружений, приспособлений и сетей, содержание пожарной и сторожевой охраны, содержание проектной группы. При укрупненных расчетах доля этих расходов составляет 50% от накладных расходов по общестроительным работам и 30% по специализированным организациям. Сокращение трудоемкости строительства ведет к экономии накладных расходов в среднем на 6–15 рублей на 1 час в день (норматив устанавливается соответствующими министерствами). Кроме того, накладные расходы составляют 15% от суммы основной заработной платы в прямых затратах и учитываются при сокращении затрат [7, с. 39].

Сметная прибыль (СП) – это планируемая прибыль строительной организации, закладываемая еще при проектировании в стоимость объема. Сметная прибыль является планируемой прибылью строительно-монтажной организации, источником образования фондов пополнения и модернизации собственных оборотных средств, платежей в бюджет за основные фонды, а также источником финансирования собственных капитальных вложений. Планолюбые накопления используются на улучшение культурно-бытовых условий рабочих и инженерно-технического персонала.

Как показывает анализ договорных отношений между заказчиком и подрядчиком, накладные расходы и сметная прибыль могут быть и договорными.

В этих случаях их нормативное значение определяется заказчиком или инвестором. На практике накладные расходы составляют 12–27% от прямых затрат, сметная прибыль – 6–8% от суммы прямых затрат и накладных расходов.

Как указывает д.т.н., профессор Андреев Л.С., прямые затраты составляют 75–80% от общей сметной стоимости строительства, накладные расходы 12–18% сметная прибыль – 5–8% [1].

На конечную цену строительных работ оказывают влияние применяемые строительные технологии и оборудование, которые могут не совпадать с проектными решениями. Кроме того, сравнительно большая длительность производственного цикла по возведению объектов строительства также может быть причиной несоответствия проектной цены объекта, т.к. фактор времени влияет на изменение стоимости материалов, эксплуатации машин и оборудования, энергоресурсов. Как правило, идет повышение цен на материалы, машины и оборудование. Подрядчик в таком случае предъявляет к оплате заказчику документы с новыми более высокими показателями стоимости выполненных работ. Такая ситуация является конфликтной, вызывает судебные споры.

Исследовав практику судебных дел в отношении договоров строительного подряда в Республике Марий Эл сотрудниками Лаборатории судебных строительно-технических экспертиз Поволжского государственного технологического университета, можно классифицировать по предмету споров на следующие виды:

- спорно взысканного долга по договору подряда;
- споры по нарушению сроков выполнения работ;
- споры по некачественному выполнению работ;
- споры по выполнению работ с отступлением от технической и проектной документации, нарушением нормативных требований, использованием несертифицированных строительных материалов и оборудования;
- споры по устранению ненадлежащим образом выявленных при приеме дефектов и недоделок;
- споры по нарушению порядка оплаты, задержке в выдаче исходных данных и несвоевременной поставке материалов, оборудования определенных договором;
- также споры с заказчиком возникают тогда, когда он отказывается оплатить уже выполненные объемы дополнительных работ, необходимых для дальнейшего ведения строительства, но не предусмотренных договором и несогласованных с заказчиком в установленном порядке. В таких случаях необходимо доказывать особые обстоятельства и необходимость проведения спорных дополнительных работ. Без эксперта в области строительства доказать это практически невозможно.

Обзор практики судебных дел свидетельствует об устойчивом росте количества споров, связанных с ненадлежащим исполнением обязательств по договорам строительного подряда. Динамика по-

казателей «количество поступающих обращений» и «количество дел, по которым удовлетворены требования» за период 2011–2013 годы арбитражного суда Республики Марий Эл следующая: количество споров с суммой иска до 500 тыс. рублей в 2011 г. – 56, в 2012 г. – 60, в 2013 г. – 97; количество споров с суммой иска от 500 до 1000 тыс. рублей: в 2011 г. – 16, в 2012 г. – 17, в 2013 г. – 28 и количество споров с суммой иска свыше 1000 тыс. рублей: в 2011 г. – 18, в 2012 г. – 36, в 2013 г. – 73. Указанные споры можно классифицировать по следующим основным предметам:

- споры о признании недействительности и незаключенности договора строительного подряда;
- споры о признании недействительными актов приемки выполненных работ;
- споры по определению стоимости выполненных работ;
- споры по объему и качеству выполненных работ;
- споры по оплате дополнительных работ, выполненных подрядчиком.

Судебные споры по данным предметам отличаются особой сложностью, что практически всегда приводит к необходимости назначения строительно-технической экспертизы. Для разрешения споров за 2011–2013 годы по договорам подряда в дорожно-строительном комплексе Арбитражным судом Республики Марий Эл назначались экспертизы по 234 делам. Во всех случаях экспертных исследований, независимо от предмета спора, обсуждались вопросы стоимости работ. Формирование цены в строительстве осуществляется на стадии проектирования, заказчиком, подрядчиком, инвестором, каждый из которых преследует собственные коммерческие цели.

Экспертные исследования по определению стоимости выполненных строительно-монтажных работ проводятся на основе действующей федеральной нормативной базы.

Органом государственной власти с полномочиями по вопросам ценообразования и сметного нормирования в строительстве, которое ранее выполняло Министерство регионального развития Российской Федерации, с 18 ноября 2013 года определено вновь учрежденное Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. Приказом Минстроя России от 30.01.2014 г. № 31/пр с 1 февраля 2014 г. в Российской Федерации утверждены и вводятся в действие новые государственные элементные сметные нормы (ГЭСН) и федеральные единичные расценки, а также федеральные сметные цены на материалы, изделия и конструкции, применяемые

в строительстве, расценки на эксплуатацию строительных машин и автотранспортных средств, на перевозку грузов для строительства [2, 3, 4, 5, 7]. Новые государственные сметные нормативы внесены в федеральный реестр сметных нормативов и подлежат применению при определении сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство которых финансируется с привлечением средств федерального бюджета.

Вслед за вступлением в силу с 1 апреля 2014 года новой полной редакции федеральной сметно-нормативной базы ценообразования производится отмена ранее утвержденных территориальных сметных нормативов и включение в федеральный реестр новых полных редакций территориальных единичных расценок. Эксперт при определении стоимости фактически выполненных работ в спорных ситуациях использует действующую сметную нормативную базу.

Выводы

Предотвращения спорных ситуаций, решаемых в судебном порядке, можно избежать при соблюдении следующих правил:

1. Правильное составление договора подряда, в котором четко регламентируются: виды выполняемых работ, сроки их выполнения, условия и порядок обеспечения строительства материалами и оборудованием, стоимости работ и порядок их оплаты, наличие или отсутствие у подрядчика права на привлечение субподрядчиков, строительный контроль, распределение между сторонами договора риска случайной гибели строительного имущества, порядок сдачи-приемки выполненных работ, способ и вид документов, с помощью которых подрядчик извещает заказчика о выявленных дополнительных работах, а также срок, в течение которого заказчик должен дать ответ заказчику, гарантии заказчика, ответственность сторон и штрафные санкции за невыполнение обязательств.

2. Соблюдение сроков предъявления заказчиком актов освидетельствования скрытых работ, актов выполнения работ по форме КС-2 и справки о стоимости работ КС-3.

3. Своевременное составление проектной документации и согласование изменений в ней.

4. При выявлении необходимости выполнения дополнительных работ необходимо получить документальное согласие заказчика. Уведомление и согласие заказчика должно быть четким и всеобъемлющим.

При неполучении от заказчика ответа (в течение 10 дней или в иной срок предусмотренный договором или законом) подрядчик обязан приостановить соответствующие работы.

5. Для разрешения спора во внесудебном порядке следует обратиться к медиа-

тору. Разрешение спора в таком случае возможно с наименьшими издержками.

Список литературы

1. Андреев А.С. Состав и структура сметной стоимости строительства и строительно-монтажных работ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://ipap.ru/pages/AC_department/composition_structure_estimated (дата обращения: 12.02.2014).
2. Арбитражный процессуальный кодекс РФ: текст с изменениями и дополнениями на 1 февраля 2014 года. – М.: Эксмо, 2014. – 176 с.
3. Ардзиков В.Д. Как составлять и проверять строительные сметы. – СПб.: Издательский Дом «Питер», 2007. – 208 с.
4. Бутырин А.Ю. Теория и практика судебной строительно-технической экспертизы. – М.: Издательский Дом «Городец», 2006. – 544 с.
5. О введении в действие новых государственных сметных нормативов: Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30.01.2014г. № 31 / пр // Информационный бюллетень о нормативной, методической и типовой проектной документации. – 2014. – № 3.
6. Судебно-строительная техническая экспертиза объектов строительства [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.niise.ru/> (дата обращения: 05.03.2014).
7. Фисун В.А. Экономика строительства: учебное пособие/ В.А.Фисун – М.: РГОТУПС, 2002. – 232 с.

References

1. Andreev A.S. *Sostav i struktura smetnoj stoimosti stroitel'stva i stroitel'no-montazhnyh rabot* [Composition and structure of the estimated cost of building and construction works] Available at: http://ipap.ru/pages/AC_department/composition_structure_estimated (accessed 12.02.2014).
2. *Arbitrazhnyj processual'nyj kodeks RF: tekst s izmenenijami i dopolnenijami na 1 fevralja 2014 goda* [Code of Arbitration Procedure of the Russian Federation: the text as amended and supplemented on February 1, 2014]. Moscow, Jeksmo, 2014, pp. 176.
3. Ardzikov V.D. *Kak sostavljat' i proverjat' stroitel'nye smety*: [How to compose and check construction cost]. 1 edition, St. Petersburg, Izdatel'skij Dom «Piter», 2007, pp. 208.
4. Butyrin A. Ju. *Teorija i praktika sudebnoj stroitel'no-tehnicheskaj jekspertizy*. [Theory and practice of judicial construction and technical expertise]. Moscow, Izdatel'skij Dom «Gorodec», 2006, pp. 544.
5. O vvedenii v dejstvie novyh gosudarstvennyh smetnyh normativov: Prikaz Ministerstva stroitel'stva i zhilishhno-kommunal'nogo hozjajstva RF ot 30.01.2014g. no. 31, pr. Informacionnyj bjulleten' o normativnoj, metodicheskoi i tipovoj proektnoj dokumentacii. 2014. no. 3.
6. *Sudebno-stroitel'naja tehničeskaja jekspertiza ob#ektov stroitel'stva* [Forensic building technical expertise of construction projects] Available at: www.niise.ru (accessed 05.03.2014).
7. Fisun V.A. *Jekonomika stroitel'stva* [Construction economics]. Moscow, RGOTUPS, 2002, pp. 232.

Рецензенты:

Салихов М.Г., д.т.н., профессор, заведующий кафедрой автомобильных дорог, ФГБОУ ВПО «Поволжский государственный технологический университет», г. Йошкар-Ола;

Краснов А.М., д.т.н., профессор кафедры строительных материалов и технологий строительства, ФГБОУ ВПО «Поволжский государственный технологический университет», г. Йошкар-Ола.

Работа поступила в редакцию 28.07.2014.