

Неизменная договорная (контрактная) цена в вопросах и ответах

Тема формирования неизменной договорной (контрактной) цены (далее – неизменная цена) и порядка расчетов за выполненные работы по неизменной цене многие годы является самой актуальной для подрядчиков и заказчиков. Порядок формирования неизменной цены установлен Положением о порядке формирования неизменной договорной (контрактной) цены на выполнение подрядных работ, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 18.11.2011 № 1553. По объектам, проектная документация на строительство которых утверждена после 1 мая 2023 года, применяется редакция этого положения, утвержденная постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 16.05.2023 № 311 (далее – Положение № 311).

В журнале «Строительство: экономика, учет, право» 2024, № 11, с. 23 мы рассматривали актуальные вопросы по обозначенной теме. Однако количество поступающих вопросов не уменьшается, а их спектр неуклонно расширяется. Приведем краткие ответы, в которых изложена позиция Минстройархитектуры в отношении многих типичных ситуаций.

За счет средств местного бюджета осуществляется капитальный ремонт жилого дома, для выполнения работ по которому определен генеральный подрядчик. В свою очередь, генеральный подрядчик проводит процедуру выбора субподрядчика для выполнения отдельных видов работ. При проведении процедуры закупки генеральный подрядчик указывает источник финансирования – собственные средства генерального подрядчика.

?

Применяется ли в таком случае (с учетом источника финансирования строительства объекта) к предложению потенциального субподрядчика требование об ограничении размера конкурсного коэффициента, установленного пунктом 8 Положения № 311?

Может ли субподрядчик при формировании своего конкурсного предложения применить конкурсный коэффициент в размере менее чем 0,9 (например – 0,8)?

В соответствии с пунктом 6 Положения № 311 цена на отдельные виды подрядных работ, выполняемых субподрядчиками, определяется в соответствии с данным положением. Цена предложения субподрядчика определяется с использованием методов, установленных в подпунктах 7.1–7.4 пункта 7 Положения № 311. При формировании цены предложения подрядчика, в том числе цены предложения субподрядных работ, применяется конкурсный коэффициент.

Предельные размеры конкурсного коэффициента установлены частью второй пункта 8 Положения № 311 только в отношении объектов, строительство которых финансируется за счет бюджетных и приравненных к ним средств (сокращение этого термина приведено в подпункте 7.2 пункта 7 положения № 311), а также в отношении жилых домов, строящихся с государственной поддержкой.

При строительстве объектов за счет собственных средств субъекта хозяйствования решение о размере конкурсного коэффициента при формировании цены своего предложения участник принимает самостоятельно.

Источник финансирования «собственные средства генподрядчика» имеет значение только при выборе процедуры закупки приобретения субподрядных работ и не оказывает влияние на методы формирования цены предложения подрядчика (субподрядчика), а также на размеры конкурсного коэффициента.

Таким образом, при строительстве объектов, финансируемых за счет бюджетных и приравненных к ним средств, а также при строительстве жилых домов с государственной поддержкой размер конкурсного коэффициента при формировании цены предложения устанавливается субподрядчиком самостоятельно, но в пределах, установленных частью второй пункта 8 Положения № 311, то есть не ниже значения 0,9.

?**Строительство объекта ведется за счет собственных средств заказчика. Для расчета стоимости дополнительных работ проектной организацией на основании двухстороннего акта**

в соответствии с нормами Инструкции о порядке определения сметной стоимости строительства и составления сметной документации на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении, утвержденной постановлением Минстройархитектуры от 19.04.2023 № 39, была составлена локальная смета, которая, по мнению заказчика, является сметной документацией для данных работ.

Однако подрядчик помимо прямых затрат, общехозяйственных и общепроизводственных расходов в стоимость дополнительных работ включил затраты на дополнительные средства при производстве работ в зимнее время, затраты на временные здания и сооружения, а также средства, связанные с подвижным и разъездным характером работ, с перевозкой рабочих-строителей автомобильным транспортом, которые локальной сметой не предусматриваются.

Включатся ли в стоимость дополнительных работ затраты на дополнительные средства при производстве работ в зимнее время, затраты на временные здания и сооружения, а также средства, связанные с подвижным и разъездным характером работ, с перевозкой рабочих-строителей автомобильным транспортом?

Согласно пункту 2 Положения № 311 дополнительные работы – подрядные работы, не предусмотренные на дату формирования неизменной цены в утвержденной проектной документации, разработанной по стадии «Строительный проект», не изменяющие технические решения такой документации, необходимость выполнения которых возникла в процессе строительства и подтверждена разработчиком проектной документации на основании двустороннего акта, подписанного заказчиком и разработчиком проектной документации.

Стоимость дополнительных работ формируется в размере сметной стоимости этих работ, определенной на дату начала разработки проектной, в том числе сметной, документации, с учетом прогнозного индекса месяца выполнения этих работ (пункт 15 Положения № 311).

При формировании стоимости дополнительных работ следует учитывать норму пункта 5 Положения № 311, согласно которой

цена заказчика и цена предложения подрядчика определяются с учетом всех затрат на выполнение подрядных работ без учета стоимости оборудования, разработки проектной документации и поставляемых заказчиком строительных материалов, изделий, конструкций по предусмотренному заказчиком перечню.

Соответственно, при расчете сметной стоимости дополнительных работ следует учитывать (при необходимости) средства, включаемые в стоимость подрядных работ (дополнительные средства при производстве работ в зимнее время, затраты на временные здания и сооружения, а также средства, связанные с подвижным и разъездным характером работ, с перевозкой рабочих-строителей автомобильным транспортом, зимние, временные, командировочные и т.п.).

?

Строительство жилого дома финансируется за счет средств бюджета. Прокладка наружных сетей теплоснабжения и ливневой канализации были предусмотрены открытым способом. Подрядчик выполнил работы с применением иной (не учтенной проектно-сметной документацией) технологии выполнения работ, а именно, прокладка закрытым способом – прокол (устройство подземных переходов методом горизонтально-направленного бурения). Стоимость работ, выполненных подрядчиком с применением иной технологии, дешевле, чем стоимость работ, выполняемых методом, предусмотренным в проектной документации.

Как данная экономия отражается в актах выполненных работ и проектно-сметной документации? Необходимо ли вносить изменение в проектно-сметную документацию в части замены способа производства работ?

Согласно пункту 9 Положения № 311 цена подрядных работ, выбранная заказчиком, является неизменной до завершения строительства, за исключением случаев ее корректировки, установленных в пункте 11 Положения № 311.

Частями четвертой и пятой пункта 13 Положения № 311 предусмотрено, что в случае, когда фактическая стоимость подрядных работ оказалась меньше по отношению к неизменной цене при достижении потребительских и качественных характеристик объекта в соответствии с проектной документацией,

подрядчик сохраняет право на оплату работ согласно неизменной цене, предусмотренной договором строительного подряда, за исключением подрядных работ, выполняемых при строительстве жилых помещений для граждан, осуществляющих строительство жилых помещений с государственной поддержкой.

Справочно. Под государственной поддержкой при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений понимается комплекс мер, направленных на оказание гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, поддержки государства (льготные кредиты, одноразовые субсидии на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений, субсидии на уплату части процентов за пользование кредитами, выдаваемыми банками на строительство (реконструкцию) жилых помещений, субсидии на погашение основного долга по этим кредитам и другие виды государственной поддержки в соответствии с законодательными актами) при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений, а также финансовая помощь государства в погашении задолженности по льготным кредитам, полученным на указанные цели.



Соответственно, при снижении фактической стоимости подрядных работ, выполняемых при строительстве жилых помещений для граждан, осуществляющих строительство жилых помещений с государственной поддержкой, экономия у подрядчика не образуется. В этом случае вся сумма полученной подрядчиком экономии, определенной по данным бухгалтерского учета и приходящейся на долю граждан, использующих меры господдержки, возвращается заказчику.

В иных случаях полученная подрядчиком экономия остается в его распоряжении. При заполнении актов формы С-26 необходимо руководствоваться нормами Инструкции о порядке применения актов сдачи-приемки выполненных строительных и иных специальных монтажных работ, первичных учетных документов, оформленных при выполнении строительных работ за пределами Республики Беларусь, утвержденной постановлением Минстройархитектуры от 20.07.2018 № 29 (далее – Инструкция № 29).

Инструкция № 29 не устанавливает каких-либо особенностей по заполнению акта формы С-26 при выполнении подрядных работ

с применением иной технологии производства работ. То есть в акт формы С-2б включается полностью законченный вид работ, *предусмотренный графиком производства работ, по наименованию и стоимости, предусмотренных неизменной ценой.*

Случаи обязательного внесения изменений в проектную документацию установлены пунктом 35 Положения о порядке разработки, согласования и утверждения градостроительных проектов, проектной документации, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 08.10.2008 № 1476, и включают: изменения в утвержденную проектную документацию, связанные с принятием актов законодательства, выполнением дополнительных вариантов проектных решений, выявлением в ходе строительства объекта дополнительных объемов работ.

Таким образом, при выполнении подрядчиком работ с применением иной технологии, изменения в проектную документацию не вносятся.

?

При исполнении договора строительного подряда заказчик настаивает на предоставлении подрядчиком накладных, подтверждающих приобретение строительных материалов. По результатам сопоставления фактических цен на приобретенные материалы с ценами, учтенными при формировании неизменной цены, заказчик дает задание проектной организации на внесение изменений в сметную документацию в части применения фактических цен, которые по результатам закупки оказались меньше цен, учтенных в сметной документации. После этого заказчик предлагает подрядчику откорректировать (уменьшить) неизменную цену на разницу в стоимости материалов, фактическая цена приобретения которых меньше, чем цена, учтенная в сметной документации и, соответственно, в неизменной цене.

Правомерны ли действия заказчика и требования об уменьшении неизменной цены?

Пунктом 11 Положения № 311 *императивно* (обязательно к применению) установлен исчерпывающий перечень оснований для корректировки неизменной цены. Одно из них – изменение проектной, в том числе сметной, документации исключительно по

причине обнаружения недостатков технического и (или) сметного характера, а также в случае уточнения обстоятельств, которые невозможно было предусмотреть при ее разработке.

Изменение стоимости материалов по сравнению со стоимостью материалов, учтенной неизменной ценой, равно как и использование иных материалов (при условии соблюдения потребительских и качественных характеристик объекта) *не относится к недостаткам технического и (или) сметного характера проектной (сметной) документации.*

Качество проектных работ определяется сопоставлением содержания технической части проектной документации со сметной документацией, а также с требованиями технических нормативных правовых актов в строительстве.

К недостаткам технического и (или) сметного характера проектной (сметной) документации относятся ошибки, допущенные при подготовке проектной (сметной) документации и повлекшие недостоверность информации, содержащейся в такой документации.

К обстоятельствам, которые невозможно было предусмотреть при разработке проектной документации, исходя из анализа практики применения норм Положения № 311, относятся, например, уточнение стоимости изготовления индивидуальных материалов, а также изменение места расположения карьера (предоставлен другой карьер по добыче песка, глины и т.д.).

Таким образом, внесение проектировщиком по поручению заказчика изменений в сметную документацию в части применения фактической стоимости материалов не влечет за собой корректировку неизменной цены.

Имеет ли право подрядчик при формировании неизменной цены ресурсным методом в соответствии с подпунктом 7.1 пункта 7 Положения № 311:

?

1. Применить понижающие коэффициенты к статьям затрат (заработная плата, механизмы, материалы, транспорт, накладные расходы, плановая прибыль, временные, зимние, разъездной характер работ)?

2. Применить текущие цены на отдельные материалы, а основной объем материалов учесть по ценам, определенным в сметной документации по объекту, или обязан все материалы расценить в текущих ценах на дату составления конкурсного предложения?

3. Отдельные виды затрат (зимние, временные, разъездной характер) исключить из расчета, а остальные статьи затрат (заработная плата, механизмы, материалы, транспорт, накладные расходы, плановую прибыль) взять по ценам, предусмотренным в сметной документации (на дату составления сметы)?

4. Обязан ли подрядчик все статьи затрат включать по текущим ценам на дату составления конкурсного предложения или имеет право отдельные статьи затрат включать по ценам на основании утвержденной сметной документации, разработанной на стадии строительный проект?

В соответствии с подпунктом 7.1 пункта 7 Положения № 311 цена предложения подрядчика определяется путем применения к расходу ресурсов, определенному на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении, текущих цен, тарифов на ресурсы, добавления общехозяйственных и общепроизводственных расходов, иных расходов, плановой прибыли с учетом конкурсного коэффициента, сумм налогов и отчислений согласно законодательству и применения на срок выполнения подрядных работ прогнозных индексов.

1. Исходя из формулы расчета цены предложения подрядчика, приведенной в подпункте 7.1 пункта 7 Положения № 311, а также термина и его определения, конкурсный коэффициент применяется подрядчиком в целом к цене своего предложения. Иные коэффициенты при формировании неизменной цены ресурсным методом не применяются.

2. Стоимость отдельных материалов, изделий и конструкций (по выбору подрядчика) принимается либо на основании данных о поставках и предварительно согласованной их стоимости с организациями, с которыми подрядчик планирует сотрудничать при строительстве объекта, либо информации о текущих ценах на строительные материалы, изделия и конструкции

из республиканской нормативной базы текущих цен на ресурсы, действующей *на дату формирования цены предложения подрядчика*.

3. Сметной документацией предусматривается нормативный размер средств на оплату труда, а в конкретной организации оплата труда осуществляется на основании трудового договора и Положения об оплате труда. Следовательно, фактическая цена человеко-часа, сложившаяся в каждой конкретной подрядной организации, может быть отличной от предусмотренной в сметной документации.

Право на применение подрядной организацией при формировании цены предложения ресурсным методом цены человеко-часа в размере, отличном в большую или меньшую сторону от размера цены человеко-часа, учтенной в сметной документации и цене заказчика, хоть прямо и не предусмотрено нормами Положения № 311, но и не вступает в противоречие с требованиями Положения № 311.

В отношении использования норм общехозяйственных и общепроизводственных расходов, плановой прибыли при формировании цены предложения подрядчика подпунктом 7.1 пункта 7 Положения № 311 прямо предусмотрено, что общехозяйственные и общепроизводственные расходы, плановая прибыль определяются на основании норм (по нормам), утверждаемых Минстройархитектуры.

Иные расходы – расходы, не учтенные в нормах общехозяйственных и общепроизводственных расходах и плановой прибыли, относимые на себестоимость работ по объекту, определяются в соответствии с законодательством в процентном и (или) стоимостном выражении. При этом включение иных расходов (например, зимние, временные, командировочные) в цену предложения подрядчика с использованием ресурсного метода осуществляется только при их использовании.

4. Определение термина «текущие цены» установлено абзацем восьмым пункта 2 Положения № 1553, под которым понимаются цены, тарифы, сформированные производителем или иным поставщиком, исполнителем в соответствии с законодательством

и действующие на дату формирования цены предложения подрядчика.

?

В соответствии с пунктом 4 Положения № 311 цена предложения подрядчика формируется на дату начала выполнения подрядных работ, установленную заказчиком в документации о закупке, на основании предоставляемой заказчиком проектной, в том числе сметной, документации, составной частью которой является ведомость объемов работ и расхода ресурсов.

В соответствии с подпунктом 7.1 пункта 7 Положения № 311 цена предложения подрядчика определяется путем применения к расходу ресурсов, определенному на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении, текущих цен, тарифов на ресурсы, добавления общехозяйственных и общепроизводственных расходов, иных расходов, плановой прибыли с учетом конкурсного коэффициента, сумм налогов и отчислений согласно законодательству и применения на срок выполнения подрядных работ прогнозных индексов.

Нормативами расхода ресурсов в натуральном выражении (далее – НРР) предусмотрено применение одних механизмов (гусеничных и автомобильных кранов), проектом организации строительства (далее – ПОС) предусмотрено выполнение работ иными механизмами (башенным краном). Поэтому проектной организацией при разработке сметной документации внесены изменения в НРР и заменены механизмы на те, которые предусмотрены ПОС. Соответственно, ведомостями расхода ресурсов по НРР учтены башенные краны.

Если участником процедуры закупки предполагается выполнение работ механизмами, которые предусмотрены в НРР (что планируется отразить в проекте производства работ), правомерно ли при расчете цены предложения подрядчика методом согласно подпункту 7.1 пункта 7 Положения № 311 замена механизмов, учтенных в ведомости ресурсов, и включение в расчет стоимости механизмов, которые планируется использовать при выполнении работ?

При формировании цены предложения подрядчика ресурсным методом в соответствии с подпунктом 7.1 пункта 7 Положе-

ния № 311 цена предложения подрядчика определяется путем применения к расходу ресурсов, определенному на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении, текущих цен, тарифов на ресурсы.

Термин «текущие цены, тарифы» и его определение приведено в абзаце восьмом пункта 2 Положения № 311 – цены, тарифы, сформированные производителем или иным поставщиком, исполнителем в соответствии с законодательством и действующие на дату формирования цены предложения подрядчика.

Нормативы расхода ресурсов включают нормы расхода материалов, изделий и конструкций в натуральном выражении, нормы времени эксплуатации машин и механизмов в машино-часах, нормы затрат труда рабочих и машинистов в человеко-часах.

Для определения стоимости предусмотренных проектом работ применяются нормативы, состав работ которых соответствует технологии производства работ с учетом проектного решения. Корректировка нормативов в части замены механизмов на другой тип при их отличии *производится на стадии составления сметной документации* (пункт 3.2 Методических указаний по применению нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении, утвержденных постановлением Минстройархитектуры от 14.02.2022 № 23).

Удешевление стоимости подрядных работ в случае использования иных строительных машин и механизмов по сравнению с предусмотренными проектной, в том числе сметной, документацией (при условии соблюдения потребительских и качественных характеристик объекта), относится на финансовые результаты деятельности подрядчика (часть шестая пункта 13 Положения № 311).

Соответственно, при формировании цены предложения подрядчика ресурсным методом корректировка нормативов в части замены механизмов на другой тип при их отличии не производится.

Татьяна Коковкина,
научный сотрудник ОАО «НИИ Стройэкономика», аудитор