

Неизменная договорная (контрактная) цена: три практические ситуации

Вопросы по формированию и корректировке неизменной договорной (контрактной) цены (далее – неизменная цена) постоянно возникают на практике у организаций. В данной статье рассмотрим три практические ситуации и приведем комментарии, в которых изложена позиция Минстройархитектуры.

СИТУАЦИЯ 1. Организация с применением процедуры закупки из одного источника определена генподрядчиком по выполнению строительных работ по объекту застройки микрорайона. Источник финансирования строительства – бюджетные средства. В соответствии с условиями договора строительного подряда работы в течение срока строительства объекта выполнялись в пределах выделенных лимитов финансирования. Лимит финансирования выделялся распорядителем бюджетных средств на очередной календарный год с учетом ежегодно утверждаемого плана точечной застройки жилых домов в микрорайоне. Часть работ, предусмотренных первоначальным графиком производства работ по объекту, без строительства конкретного жилого дома выполнить было невозможно. В связи с приостановками в течение срока строительства и недостатком финансирования срок строительства объекта был дважды перенесен решениями исполкома.



Имеет ли право генподрядчик произвести корректировку неизменной цены в связи с изменением срока строительства объекта (с превышением нормативного срока не по вине генподрядчика), если остатки работ по графику производства составляют 45 % от всей цены и планировались к выполнению в 2022 – 2024 годах? Каким образом произвести корректировку неизменной цены по объекту с учетом продления сроков строительства? Можно ли менять установленные

в первоначальном графике производства работ заделы строительства прошлых периодов? Можно ли применять прогнозные индексы цен в строительстве на остатки фактически невыполненных работ на новый срок строительства объекта?

Отношения по заключению и исполнению договора строительного подряда регулируются Правилами заключения и исполнения договоров строительного подряда, утвержденными постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15.09.1998 № 1450 (в редакции постановления от 01.07.2022 № 431) (далее – Правила № 1450).

Пунктом 10 Правил № 1450 установлены существенные условия договора строительного подряда, одним из которых являются сроки (число, месяц и год) начала и завершения строительства объекта (выполнения строительных работ). Срок строительства объекта (выполнения строительных работ), указанный в договоре, не должен превышать продолжительности строительства объекта, определенной проектной документацией и условиями процедур закупок (часть первая пункта 17 Правил № 1450).

Часть вторая пункта 72 Правил № 1450 содержит ограничительную норму на изменение по соглашению сторон существенных условий договора, на основании которых определялся победитель подрядных торгов, исключения составляют случаи, указанные в пункте 73 Правил № 1450.

В отношении сроков строительства (выполнения строительных работ) объекта заказчик или подрядчик имеет право требовать их изменения только по основаниям, предусмотренным в части первой пункта 75 Правил № 1450, в том числе в случаях уменьшения предусмотренного в договоре объема финансовых ресурсов, выделяемых для строительства объекта на очередной финансовый год, и существенного нарушения установленного договором порядка расчетов, графика платежей (финансирования).

Пунктом 10 Положения о порядке формирования неизменной договорной (контрактной) цены на строительство объектов, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 18.11.2011 № 1553 (в редакции постановления от 23.04.2020 № 253), определены случаи, когда неизменная цена подлежит корректировке. По объектам, строительство которых финансируется за счет бюджетных средств, корректировка неизменной цены осуществляется в случаях изменения сроков строительства при существенном нарушении заказчиком установленного договором порядка расчетов, графика платежей (финансирования). В свою очередь, график строительства (производства работ) и график платежей уточняются при корректировке неизменной цены.

Таким образом, подрядчик при изменении срока строительства должен откорректировать график строительства (производства работ) путем переноса выполнения работ на другой временной период и откорректировать неизменную цену с применением соответствующих прогнозных индексов изменения цен в строительстве.

СИТУАЦИЯ 2. Организация выполняет реконструкцию участка автомобильной дороги по договору, заключенному по результатам процедуры закупки из одного источника. Строительство финансируется из средств бюджета. Неизменная цена определена в соответствии с подпунктом 7.4 пункта 7 Положения о порядке формирования неизменной договорной (контрактной) цены на выполнение подрядных работ, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 18.11.2011 № 1553 в редакции постановления от 16.05.2023 № 311 (далее – Положение № 1553/311). В составе графика производства работ подрядчиком сформирован вид работ «Уплотнение грунта механизировано и вручную». Полив полотна водой входит в состав вида работ в объеме 20 % от общего физического объема уплотняемого грунта.



Так как работы велись в зимний период, для обеспечения оптимальной влажности грунта не требовалось его увлажнение (полив водой). Степень уплотнения проверяется подрядчиком

в ходе операционного контроля с привлечением в том числе лабораторной службы, а также в ходе приемочного контроля при сдаче работ техническому надзору заказчика.

Заказчиком в ходе сдачи-приемки выполненных работ в зимний период указано на невозможность принятия 100 % объемов выполненных работ по виду работ «Уплотнение грунта механизировано и вручную» в связи с тем, что в состав работ входит полив водой, который фактически не выполнялся. По требованию заказчика подрядчиком при формировании графика производства работ полив водой выделен в отдельный вид работ.

Может ли подрядчик претендовать на приемку полного объема работ и оплату полной стоимости вида работ по уплотнению грунта в случае, когда полив водой включен в состав вида работ (но фактически не выполнялся в связи с отсутствием необходимости), если достигнуты все нормируемые качественные показатели возводимого земляного полотна, в том числе необходимая степень уплотнения, о чем свидетельствуют данные проведенных натурных испытаний?

На основании предоставляемой заказчиком проектной, в том числе сметной, документации формируется цена предложения подрядчика, которая в случае признания его победителем является неизменной до завершения строительства.

Пунктом 2 Положения № 1553/311 определен термин «вид работ», под которым понимается один простой или комплексный технологический процесс, в результате выполнения которого создаются в полном объеме или частично отдельные элементы строящегося объекта (строительные конструкции, узлы, системы, устройства и другое) или осуществляется снос (демонтаж).

Таким образом, состав вида работ в целях определения его цены может формироваться как на основании одного норматива расхода ресурсов (НРР) – простой технологический процесс, так и нескольких НРР – комплексный технологический процесс.

Виды работ для составления графика производства работ *формируются подрядчиком самостоятельно* (часть вторая пункта 10 Положения № 1553/311).

При решении вопроса отнесения средств к экономии подрядчика либо к завышению стоимости строительства необходимо учитывать, в первую очередь, порядок формирования видов работ в графике производства работ.

Если полив водой при устройстве насыпи земляного полотна в графике производства работ выделен в отдельный вид работ, то оплата таких работ при их невыполнении будет отнесена к завышению стоимости.

Снижение фактической стоимости подрядных работ по отношению к неизменной цене при выполнении работ, обеспечивающих достижение потребительских и качественных характеристик объекта, является экономией подрядчика и относится на финансовые результаты деятельности подрядчика, если она получена, в том числе в результате фактического выполнения видов работ *с применением иной технологии производства работ, использования* в процессе выполнения подрядных работ *иных* строительных машин и механизмов, *материалов, изделий и конструкций* по сравнению с предусмотренными проектной, в том числе сметной, документацией (при условии соблюдения потребительских и качественных характеристик объекта).

Изменение технологии выполнения работ не является основанием для корректировки неизменной договорной (контрактной) цены. Таким образом, если технологическая операция по поливу дорожного полотна водой не выполнялась по причине наличия погодных условий, исключающих необходимость выполнения этой операции, но качество выполненных работ соответствует установленным параметрам, то подрядчик имеет право на оплату вида выполненных работ (в который включена эта технологическая операция) в соответствии со стоимостью, определенной в графике производства.



СИТУАЦИЯ 3. В марте 2010 года по результатам процедуры закупки с организацией заключен договор строительного подряда по объекту, строительство которого финансируется за счет средств бюджета. Стоимость работ по данному договору является приблизительной и рассчитана по сметной документации, разработанной на основании ресурсно-сметных норм в ценах 2006 года на основании архитектурного проекта, получившего положительное заключение государственной экспертизы. В связи с отсутствием финансирования строительство объекта прекращено в ноябре 2011 года и по настоящее время работы не выполнялись.

Несмотря на неоднократные обращения подрядчика в адрес заказчика о необходимости оформления акта приостановления строительства на срок до 3 месяцев и в случае невозобновления строительства – дальнейшей консервации объекта с расторжением договора, ответа от заказчика так и не последовало и данные акты не оформлялись.

В 2023 году на основании нового утвержденного архитектурно-планировочного задания были внесены изменения в проектно-сметную документацию, и в 2024 году новая проектная документация получила заключение экспертизы. Сметная документация строительного проекта разработана на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении в ценах июня 2023 года.

В связи с выделением в 2025 году финансирования по данному объекту заказчик хочет возобновить строительство объекта в рамках подписанного ранее договора.

Не будет ли продление договора на строительство являться нарушением законодательства, так как заказчиком не была проведена консервация объекта и не расторгнут договор, и необходимо ли проведение новой процедуры закупки с заключением по ее результатам нового договора с неизменной ценой, сформированной в соответствии с Положением о порядке формирования неизменной договорной (контрактной) цены на выполнение строительных, специальных, монтаж-

ных, пусконаладочных работ, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 18.11.2011 № 1553 (далее – Положение № 1553)?

Приостановление строительства – временное прекращение выполнения строительно-монтажных работ по обстоятельствам, не связанным с технологическими перерывами в строительной деятельности, которое не влечет за собой обязательного расторжения договора строительного подряда.

Правовые основы приостановления строительства определены в статье 100 Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности (далее – Кодекс). Решение о возобновлении строительства необходимо принять до истечения 3-месячного срока, поскольку приостановление свыше 3 месяцев предполагает консервацию объекта (подпункт 2.1 пункта 2 статьи 102 Кодекса).

Принятие решения о консервации объекта строительства влечет расторжение договора строительного подряда. Расконсервация объекта незавершенного строительства – возобновление *по вновь заключенному договору строительного подряда* строительства законсервированного объекта незавершенного строительства согласно проектной документации, разработанной с учетом его технического состояния.

Механизм продления договорных отношений между заказчиком и подрядчиком в изложенной ситуации законодательно не установлен. По мнению автора, ранее заключенный договор следовало расторгнуть в связи с невозможностью его исполнения на установленных этим договором условиях.

На основании подпункта 1.13 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 11.08.2011 № 361 «О совершенствовании порядка определения стоимости строительства объектов и внесении изменений в некоторые указы Президента Республики Беларусь» (в редакции Указа от 10.04.2023 № 92) строительство объектов, по которым сметная документация разработана

на основании ресурсно-сметных норм и по состоянию на 1 мая 2023 года договоры строительного подряда не заключены, допускается при условии пересчета сметной стоимости на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении.

Для целей окончания строительства объектов, проектная (сметная) документация по которым разработана на основании ресурсно-сметных норм (в базисных ценах 1991 и 2006 гг.), необходимо произвести пересчет сметной стоимости остатков невыполненных работ на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении, учесть объемы работ по устранению дефектов построенных конструкций (в связи с длительной остановкой строительства), заключить *по результатам процедуры государственных закупок* новый договор строительного подряда с неизменной ценой в соответствии с нормами Положения № 1553.

Татьяна Коковкина,

научный сотрудник ОАО «НИИ Стройэкономика», аудитор

Внимание!

Для подписчиков журнала

**каждый понедельник с 14.00 до 16.00
работает «горячая» линия.**

Воспользуйтесь возможностью получить ответы
на интересующие вас вопросы.

Тел. +375 29 104 40 08