

*Налетова Олеся Игоревна*  
Эксперт ЭКЦ УМВД России  
по Ярославской области,

Naletova Olesya Igorevna  
Expert of the expert criminal  
center in the Yaroslavl  
E-mail: lesya.naletova@mail.ru

## **МЕХАНИЗМ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ С УЧЕТОМ ПРАКТИКИ СУДЕБНОЙ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**

### **PRICING MECHANISM OF CONSTRUCTION WORKS TAKING INTO ACCOUNT THE PRACTICE OF JUDICIAL CONSTRUCTION AND TECHNICAL EXPERTISE**

**Аннотация:** В работе описаны факторы, влияющие на конечную стоимость строительно-монтажных работ, а также нюансы, возникающие при производстве экспертиз при расчете выполненных строительных работ на исследуемом объекте.

**Annotation:** The paper describes the factors that affect the final cost of construction and installation works, as well as the nuances that arise in the production of examinations in the calculator of construction works performed at the investigated object.

**Ключевые слова:** судебная строительно-техническая экспертиза, договор генерального подряда, механизм ценообразования, сметные нормативы.

**Keywords:** judicial construction and technical expertise, the general contract, pricing mechanism, estimated standards.

На данном этапе развития строительно-технической экспертизы основные задачи экспертов – определение объемов и стоимости строительно-монтажных работ.

В ходе строительства объекта по договору подряда могут возникнуть обстоятельства, требующие 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 несоответствия проектной цены объекта, т.е. фактор времени влияет на изменение стоимости материалов, эксплуатации машин и оборудования, энергоресурсов. Нередки случаи, когда в ходе возведения объекта в связи с изменяющимися нормативами выполняются дополнительные работы. Такая ситуация является конфликтной, приводит к увеличению цены, судебным спорам, в результате чего теряется время, требуются дополнительные затраты.

Механизм ценообразования в строительной отрасли – совокупность элементов цен: прямые затраты, накладные расходы и сметную прибыль. Структура сметной стоимости установилась в следующем соотношении: прямые затраты – 70 %, накладные расходы – 20 %, сметная прибыль – 10 %. При этом структура прямых затрат состоит из стоимости материалов, конструкций, изделий, расходов на оплату труда рабочих, эксплуатацию строительных машин и механизмов (ЭМ, дорожно-транспортные средства являются достаточно дорогостоящими), прочих (как правило, это расходы по обслуживанию рабочих: дополнительная заработная плата производственных рабочих из-за простоев по погодным условиям, оплата отпусков, доплата бригадирам за руководство работой бригад, отчисления по социальному страхованию, затраты по содержанию пожарной и сторожевой охраны строительного объекта, организованному набору и обучению рабочих, содержанию производственного оборудования и инвентаря, благоустройству строительных площадок и подготовке объектов строительства к сдаче и другие накладные расходы). Они исчисляются в процентах от полной суммы прямых затрат и изменяются в зависимости от вида строительно-монтажных работ в пределах 12–23 %.

Сокращение продолжительности строительства за счет организационно-технических мероприятий приводит к экономии накладных расходов, так называемых условно-постоянных расходов (административно-хозяйственные расходы, износ временных сооружений, приспособлений и сетей, содержание пожарной и сторожевой охраны, содержание проектной группы). При укрупненных расчетах доля их составляет 50 % от накладных расходов по общестроительным работам и 30 % по специализированным организациям. Сокращение трудоемкости строительства ведет к экономии накладных расходов в среднем на 20–25 рублей на 1 час в день.

Сметная прибыль (СП) – это планируемая прибыль строительной организации, закладываемая еще при проектировании в стоимость объема. Она является планируемой прибылью организации, источником образования фондов пополнения и модернизации собственных оборотных средств, платежей в бюджет за основные фонды, а также источником финансирования собственных капитальных вложений. Плановые 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.

На конечную цену строительных работ оказывают влияние применяемые строительные технологии и оборудование (могут не совпадать с проектными решениями). Кроме того, сравнительно большая длительность

производственного цикла по возведению объектов строительства также может быть причиной несовпадения проектной цены, так как фактор времени влияет на изменение стоимости материалов, эксплуатации машин и оборудования, энергоресурсов (это основная проблема при расчете строительных работ, выполненных на объекте). Как правило, идет повышение цен на материалы, машины и оборудование. Подрядчик в таком случае предъявляет заказчику к оплате документы с новыми (более высокими) показателями стоимости выполненных работ. Такая ситуация является конфликтной.

Исследовав практику судебных дел в отношении договоров строительного подряда, можно классифицировать их по предмету споров следующим образом:

- некачественное выполнение работ;
- устранение ненадлежащим образом выявленных при приеме дефектов и недоделок;
- нарушение порядка оплаты, задержка в выдаче исходных данных и несвоевременная поставка материалов, оборудования, определенных договором;
- отказ заказчика оплатить уже выполненные объемы дополнительных работ, необходимых для дальнейшего ведения строительства, но не предусмотренных договором и не согласованных с заказчиком в установленном порядке. В таких случаях нужно доказывать особые обстоятельства и необходимость проведения спорных дополнительных работ (без эксперта в области строительства сделать это практически невозможно); – полный отказ от оплаты выполненных объемов строительных работ.

Судебные споры по данным предметам отличаются особой сложностью, что практически всегда приводит к необходимости назначения строительно-технической экспертизы. 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 чаще всего на основе действующей федеральной нормативной базы.

В основном для рассмотрения в ЭКЦ УМВД России по Ярославской области поступают экспертизы в отношении «обманутых дольщиков».

Пример. На экспертизу поступило постановление о назначении судебной строительно-технической экспертизы, в котором говорилось, что неустановленное лицо из числа учредителей общества с ограниченной ответственностью «ХХХ», действуя умышленно, используя право распоряжения денежными средствами, находящимися на лицевом счете ООО «ХХХ», т.е. средствами, вверенными ему вкладчиками для производства работ и оказания услуг по строительству многоквартирного жилого дома (в сумме более 1 000 000 рублей), приняло решение присвоить их (перевести их со счета ООО «ХХХ» на собственный лицевой счет и распорядиться ими по своему усмотрению). Задача эксперта состояла в исчислении стоимости выполненных работ по строительству многоквартирного жилого дома.

На экспертизу следователем была представлена договорная, частично –

исполнительная и первичная учетная документация, которая не содержала полных сведения о составе и структуре фирменных расценок, стоимости и расходе материалов, использованных при строительстве исследуемого объекта, а проектная документация была представлена в краткой форме.

Акты о приемке выполненных работ по форме КС-2, подписанные и согласованные сторонами, на бумажном носителе в распоряжение эксперта не представлялись. В то же время акты о приемке выполненных работ по форме КС-2 по данному договору представлены эксперту в электронном виде без реквизитов подписи, указания организации, производившей работы, и каких-либо дат.

Экспертом проведен натурный осмотр строительного объекта, в ходе которого установлено, что при строительстве многоквартирного жилого дома выполнены лишь работы нулевого цикла.

### ФОТОТАБЛИЦА

#### Схема строения

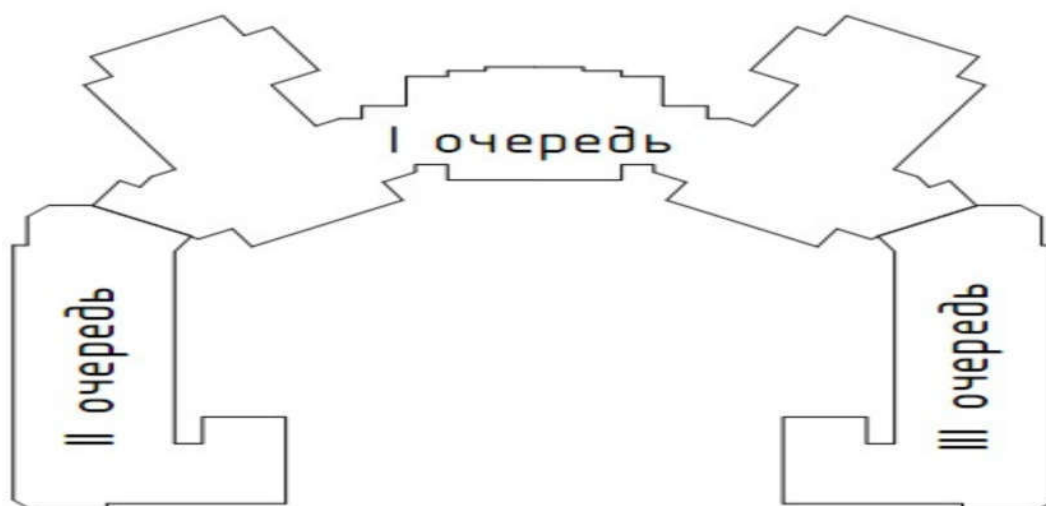




Фото 1. Объект незавершенного строительства (III очередь)



Фото 2. Объект незавершенного строительства (II очередь)



Фото 3. Объект незавершенного строительства (I очередь)

Строительство данного объекта включает в себя три очереди строительства: I очередь состоит из трех секций: левой, центральной и правой, а II и III очереди являются зеркальными. Экспертом проведены геометрические замеры отдельных строительных конструкций и зафиксированы выполненные строительные работы, доступные для визуального восприятия, также установлено, что данные, отраженные в проектной документации, полностью соответствуют выполненным работам на объекте. В рамках строительства данного многоквартирного жилого дома было заключено два договора генерального подряда на сумму 529 500 000 и 515 000 000 рублей соответственно. Далее для исчисления стоимости выполненных строительных работ эксперт составил сметный расчет базисно-индексным методом исходя из условий выполнения работ на строительном объекте с применением территориальных единичных расценок на строительные работы в Ярославской области. Рассчитать объемы работ, выполненных конкретно одним из генеральных подрядчиков, и составить две локальные сметы не представлялось возможным, в связи с чем локальная смета составлялась на весь цикл работ, выполненных на объекте. Строительные работы проводились в течение двух лет. Смета экспертом составлена в базисном уровне цен с применением территориальных единичных расценок в Ярославской области. Поскольку цены на товары, услуги и работы постоянно меняются, для учета этого в сметном деле вводится принцип индексации, а именно в Ярославской области вводятся расчетные коэффициенты пересчета сметной стоимости строительства, которые разрабатываются ежемесячно. В связи с этим у эксперта возникает вопрос о том, на какую дату производить расчет стоимости выполненных строительных

работ на объекте незавершенного строительства, учитывая, что весь цикл строительства занял около двух лет.

Данный вопрос был решен посредством направления ходатайства следователю. В результате следователем было принято решение, что произвести расчет стоимости выполненных на объекте строительных работ следует на дату, когда на объекте работал второй генеральный подрядчик и были выполнены последние строительные работы. Эксперт считает, что данная позиция подлежит сомнению, поскольку строительные работы выполнял и другой генеральный подрядчик (например, земляные работы, проведенные двумя годами ранее).

В экспертизе рассматривается объект незавершенного строительства, соответственно, в определенный момент финансирование строительства закончилось и работы прекратились. Однако на объекте остается определенное количество техники, эксплуатацию которой также необходимо оплачивать, а в дальнейшем и демонтировать. В результате этого встает вопрос, как учитывать данный вид работ в локальной смете. В рамках экспертизы следователь принял решение, что демонтаж техники при составлении локальной сметы учитывать не стоит, однако в дальнейшем вопрос подлежит рассмотрению.