

ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ, КЛАССИФИКАЦИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ПРОДУКЦИИ И ВИДЫ СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Стоимость строительства новых, реконструкции, расширения и технического перевооружения действующих предприятий, зданий и сооружений - это сумма денежных средств, требующихся для его осуществления. Она определяется в составе предпроектных проработок (ТЭО строительства).

Сметная стоимость строительства предприятий, зданий и сооружений - это сумма денежных средств, необходимых для его осуществления в соответствии с проектными материалами.

Сметная стоимость является основой для определения размера капитальных вложений, финансирования строительства, формирования свободных (договорных) цен на строительную продукцию, расчетов за выполненные подрядные (строительно-монтажные) работы, оплаты расходов по приобретению оборудования и доставке его на стройки, а также возмещения других затрат за счет средств, предусмотренных сводным сметным расчетом. На основе сметной документации осуществляются также учет и отчетность, хозяйственный расчет и оценка деятельности строительно-монтажных организаций и заказчиков. Исходя, из сметной стоимости определяется в установленном порядке балансовая стоимость вводимых в действие основных фондов по построенным предприятиям, зданиям и сооружениям.

Основанием для определения сметной стоимости строительства служат:

- проект и рабочая документация (РД), включая чертежи, ведомости объемов строительных и монтажных работ, спецификации и ведомости на оборудование, основные решения по организации и очередности строительства, принятые в проекте организации строительства, а также пояснительные записки к проектным материалам,
- действующие сметные (в том числе ресурсные) нормативы, а также отпускные цены на оборудование, мебель и инвентарь,
- отдельные, относящиеся к соответствующей стройке, решения центральных и других органов государственного управления.

В случае, когда отсутствуют необходимые сметные нормативы в действующей сметно-нормативной (нормативно-информационной) базе, а также для специализированныхстроек (в том числе линейных), в составе проекта могут составляться по произвольной форме индивидуальные сметные нормы.

Формы сметной документации позволяют составлять ее в определенной последовательности, постепенно переходя от мелких к более крупным элементам строительства, представляющим собой вид работ (затрат) - объект - пусковой комплекс - очередь строительства - строительство (стройка) в целом.

Строительство новых, расширение, реконструкция и техническое перевооружение действующих предприятий, зданий и сооружений" в дальнейшем именуется "строительство предприятий, зданий и сооружений".

Применительно к составлению сметной документации объектом строительства является отдельно стоящее здание (производственный корпус или цех, склад, вокзал, овощехранилище, жилой дом, клуб и т.п.) или сооружение (мост, тоннель, платформа, плотина и т.п.) со всеми относящимися к нему обустройствами (галереями, эстакадами и т.п.), оборудованием, мебелью, инвентарем, подсобными и вспомогательными устройствами, а также, при необходимости, с прилегающими к нему инженерными сетями и общеплощадочными работами (вертикальная планировка, благоустройство, озеленение и т.п.).

Если на строительной площадке по проекту возводится только один объект основного назначения, без строительства подсобных и вспомогательных объектов (например: в промышленности - здание цеха основного назначения; на транспорте - здание железнодорожного вокзала; в жилищно-гражданском строительстве - жилой дом, театр, здание школы и т.п.), то понятие "объект" может совпадать с понятием "стройка".

Пусковой комплекс - группа объектов (или их частей) основного производственного и вспомогательного назначения, энергетического, транспортного и складского хозяйства, связи, внутривозрадных инженерных коммуникаций, благоустройств и других объектов, являющихся частью стройки или ее очереди, ввод которых в эксплуатацию обеспечивает выпуск продукции или оказание услуг, предусмотренных проектом, и нормальные условия труда для обслуживающего персонала согласно действующим нормам.

Очередь строительства - часть строительства, состоящая из группы зданий, сооружений и устройств, ввод которых в эксплуатацию обеспечивает выпуск продукции или оказание услуг, предусмотренных проектом. Может состоять из одного или нескольких пусковых комплексов.

Стройка - совокупность зданий и сооружений различного назначения, строительство, расширение или реконструкция которых осуществляется, как правило, по единой проектно-сметной документации в объеме, определенном сводным сметным расчетом или сводкой затрат.

СМЕТНАЯ СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА в соответствии с технологической структурой капитальных вложений и порядком осуществления деятельности строительного-монтажных организаций подразделяется по следующим элементам:

- строительные работы;
- работы по монтажу оборудования (монтажные работы);
- затраты на приобретение (изготовление) оборудования, мебели и инвентаря;
- прочие затраты.

Для определения сметной стоимости строительства проектируемых предприятий, зданий, сооружений или их очередей составляется сметная документация, состоящая из локальных смет, локальных сметных расчетов, объектных смет, объектных сметных расчетов, сметных расчетов на отдельные виды затрат, сводных сметных расчетов стоимости строительства, сводок затрат и др.

Локальные сметы являются первичными сметными документами и составляются на отдельные виды работ и затрат по зданиям и сооружениям или по общеплощадочным работам на основе объемов, определившихся при разработке рабочей документации (РД) или рабочих чертежей.

Локальные сметные расчеты составляются также на отдельные виды работ и затрат по зданиям и сооружениям или на общеплощадочные работы в тех случаях, когда объемы работ и размеры затрат окончательно не определились и подлежат уточнению, как правило, на основании РД.

Объектные сметы объединяют в своем составе на объект в целом данные из локальных смет и являются сметными документами, на основе которых формируются свободные (договорные) цены на строительную продукцию.

Объектные сметные расчеты объединяют в своем составе на объект в целом данные из локальных сметных расчетов и локальных смет и подлежат уточнению, как правило, на основе РД.

Сметные расчеты на отдельные виды затрат составляются в тех случаях, когда требуется определить, как правило, в целом по стройке размер (лимит) средств, необходимых для возмещения тех затрат, которые не учтены сметными нормативами (например компенсации в связи с изъятием земель под застройку, расходы, связанные с применением льгот и доплат, установленных правительственными решениями, и т.п.).

Сводные сметные расчеты стоимости строительства предприятий, зданий и сооружений (или их очередей) составляются на основе объектных сметных расчетов, объектных смет и сметных расчетов на отдельные виды затрат.

Сводка затрат - это сметный документ, определяющий стоимость строительства предприятий, зданий, сооружений или их очередей в случаях, когда наряду с объектами производственного назначения составляется проектно-сметная документация на объекты жилищно-гражданского и другого назначения

Одновременно со сметной документацией по желанию пользователя в составе проекта и РД могут разрабатываться ведомость сметной стоимости строительства объектов, входящих в пусковой комплекс, и ведомость сметной стоимости объектов и работ по охране окружающей среды.

Ведомость сметной стоимости объектов, входящих в пусковой комплекс, составляется по форме № 6, в том случае, когда строительство и ввод в эксплуатацию предприятия, здания и сооружения предусматривается осуществлять отдельными пусковыми комплексами. Эта ведомость включает в себя сметную стоимость входящих в состав пускового комплекса объектов, а также общеплощадочных работ и затрат

Ведомость сметной стоимости объектов и работ по охране окружающей природной среды составляется в том случае, когда при строительстве предприятия, здания и сооружения предусматривается осуществлять мероприятия по охране окружающей природной среды

Ведомость может составляться по форме № 8. При этом в ней, как правило, сохраняется нумерация объектов и работ, принятая в сводном сметном расчете. В ведомость включается только сметная стоимость объектов и работ, непосредственно относящихся к природоохранным мероприятиям.

ТЕХНИЧЕСКАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ И СМЕТА

Назначение технической документации состоит в том, что она устанавливает, какие по объему и содержанию работы должен выполнять подрядчик, а также и то, каким требованиям, прежде всего с точки зрения их качества, работы должны соответствовать.

Подрядчик обязан осуществлять строительство и связанные с ним работы в соответствии с технической документацией, определяющей объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования, и со сметой, определяющей цену работ.

При отсутствии иных указаний в договоре строительного подряда предполагается, что подрядчик обязан выполнить все работы, указанные в технической документации и в смете.

Договором строительного подряда должны быть определены состав и содержание технической документации, а также должно быть предусмотрено, какая из сторон и в какой срок должна предоставить соответствующую документацию.

Отсутствие утвержденной в установленном порядке технической документации не является безусловным основанием для признания договора незаключенным. Предмет договора, как следует из ст. 740 ГК, является существенным условием договора, при отсутствии которого он считается незаключенным. В соответствии со ст. 743 ГК техническая документация определяет объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования, то есть предмет договора. В договоре стороны предусмотрели, что обязанностью подрядчика является постройка хозблока и указана договорная цена этих работ. До заключения договора заказчик был ознакомлен с типовым образцом хозблока. Следовательно, это свидетельствовало о том, что сторонами фактически был определен предмет договора. Совокупность обстоятельств не дает оснований считать договор незаключенным в связи с отсутствием технической документации.

Подрядчик, обнаруживший в ходе строительства не учтенные в технической документации работы и в связи с этим необходимость проведения дополнительных работ и увеличения сметной стоимости строительства, обязан сообщить об этом заказчику. Подрядчик, не сообщивший заказчику о необходимости выполнения дополнительных работ, не учтенных в технической документации, не вправе требовать оплаты этих работ и в случае, когда такие работы были включены в акт приемки, подписанный представителем заказчика, так как этот акт подтверждает лишь факт выполнения подрядчиком работ, а не согласие заказчика на оплату дополнительных работ.

При неполучении от заказчика ответа на свое сообщение в течение десяти дней, если законом или договором строительного подряда не предусмотрен для этого иной срок, подрядчик обязан приостановить соответствующие работы с отнесением убытков, вызванных простоем, на счет заказчика. Заказчик освобождается от возмещения этих убытков, если докажет отсутствие необходимости в проведении дополнительных работ.

Подрядчик, не выполнивший возложенные на него обязанности, лишается права требовать от заказчика оплаты выполненных им дополнительных работ и возмещения вызванных этим убытков, если не докажет необходимость немедленных действий в интересах заказчика, в частности в связи с тем, что приостановление работ могло привести к гибели или повреждению объекта строительства.

При согласии заказчика на проведение и оплату дополнительных работ подрядчик вправе отказаться от их выполнения лишь в случаях, когда они не входят в сферу профессиональной деятельности подрядчика либо не могут быть выполнены подрядчиком по независящим от него причинам.

Статья 744 Гражданского кодекса РФ позволяет сторонам вносить изменения в техническую документацию. Так, заказчик вправе вносить изменения в техническую документацию при условии, если вызываемые этим дополнительные работы по стоимости не превышают десяти процентов указанной в смете общей стоимости строительства и не меняют характера предусмотренных в договоре строительного подряда работ. Внесение в техническую документацию изменений в большем объеме осуществляется на основе согласованной сторонами дополнительной сметы.

Особая роль в правовом регулировании договоров строительного подряда принадлежит СНиПам - строительным нормам и правилам. Госстроем России 17.05.94 был утвержден основополагающий для этой области СНиП 10-01-94 "Система нормативных документов в

строительстве. Основные положения". Указанный акт содержит определение соответствующей системы как совокупности взаимосвязанных документов, которые принимаются компетентными органами исполнительной власти и управления строительством, предприятиями и организациями для применения на всех этапах создания и эксплуатации строительной продукции в целях защиты прав и охраняемых законом интересов ее потребителей, общества и государства. Система включает построенные по вертикали документы. Имеются в виду федеральные нормативные документы (Строительные нормы и правила РФ, Государственные стандарты РФ в области строительства, Своды правил по проектированию и строительству, руководящие документы системы), нормативные документы субъектов Российской Федерации (территориальные строительные нормы), а также производственно-отраслевые нормативные документы (стандарты предприятий, объединений (строительного комплекса) и стандарты общественных объединений). При этом положения нормативных актов подразделяются по признаку юридической силы на обязательные, рекомендуемые или справочные. Специально указано, что отсутствие в договоре (контракте) ссылок на нормативные документы, которые содержат обязательные требования, не освобождает от их исполнения.

Техническая документация подлежит в ряде случаев утверждению компетентным органом. Тогда исключение договором отдельных видов работ, содержащихся в утвержденной технической документации, возможно только с разрешения того органа, который ее утвердил. Иначе соответствующее условие договора будет признано ничтожным. Перечень государственных органов, наделенных правом утверждения градостроительной и проектной документации, содержится в разд. V Положения о проведении государственной экспертизы и утверждении градостроительной, предпроектной и проектной документации в Российской Федерации, утв. Постановлением Правительства РФ от 27.12.2000 N 1008 .

Смета, представляет собой денежное выражение подлежащих выполнению работ.

Подрядчик вправе требовать в соответствии со статьей 450 Гражданского кодекса РФ пересмотра сметы, если по независящим от него причинам стоимость работ превысила смету не менее чем на 10%. Превышение сметной стоимости строительства может служить основанием для расторжения договора. Согласно п. 1 ст. 743 ГК подрядчик обязан осуществлять строительство и связанные с ним работы в соответствии со сметой, определяющей цену работы. Если по не зависящим от него причинам стоимость работ

превысила смету не менее чем на 10 процентов, подрядчик вправе требовать ее пересмотра (п. 3 ст. 744 ГК).

По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

- 1) при существенном нарушении договора другой стороной;
- 2) в иных случаях, предусмотренных Гражданским кодексом РФ, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора. В случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

Подрядчик вправе требовать возмещения разумных расходов, которые понесены им в связи с установлением и устранением дефектов в технической документации.

Согласно нормам статьи 745 Гражданского кодекса РФ обязанность по обеспечению строительства материалами, в том числе деталями и конструкциями, или оборудованием несет подрядчик, если договором строительного подряда не предусмотрено, что обеспечение строительства в целом или в определенной части осуществляет заказчик.

Сторона, в обязанность которой входит обеспечение строительства, несет ответственность за обнаружившуюся невозможность использования предоставленных ею материалов или оборудования без ухудшения качества выполняемых работ, если не докажет, что невозможность использования возникла по обстоятельствам, за которые отвечает другая сторона.

В случае обнаружившейся невозможности использования предоставленных заказчиком материалов или оборудования без ухудшения качества выполняемых работ и отказа заказчика от их замены подрядчик вправе отказаться от договора строительного подряда и потребовать от заказчика уплаты цены договора пропорционально выполненной части работ.

Статья 746 Гражданского кодекса РФ посвящена вопросам оплаты работы. Оплата выполненных подрядчиком работ производится заказчиком в размере, предусмотренном сметой, в сроки и в порядке, которые установлены законом или договором строительного подряда. При отсутствии соответствующих указаний в законе или договоре оплата работ производится в соответствии со статьей 711 Гражданского кодекса РФ. Если договором подряда не предусмотрена предварительная оплата выполненной работы или отдельных ее этапов, заказчик обязан уплатить подрядчику обусловленную цену после окончательной сдачи результатов работы при условии, что работа выполнена надлежащим образом и в согласованный срок, либо с согласия заказчика досрочно. Подрядчик вправе требовать выплаты ему аванса либо задатка только в случаях и в размере, указанных в законе или договоре подряда.

Однако стороны могут предусмотреть в договоре возможность оплаты работ единовременно и в полном объеме после приемки объекта заказчиком.

Серебряков А.В.

<http://cons-systems.ru/>