

Проблемы определения стоимости работ по договору строительного подряда



Лилия Щербакова

к. ю. н., адвокат Адвокатской конторы «Бородин и Партнеры», доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин Центрального филиала Российского государственного университета правосудия



Адвокатская контора
«Бородин и Партнеры»
119154, г. Москва,
ул. Б. Якиманка, д. 24, 1201
-7 (495) 475-99-29
594018 г. Воронеж, ул. Кирова д. 9
+7 (473) 260-29-29
e-mail: partner@abc-advocats.ru
www.abc-advocats.ru

Цена в договоре

Статья 424. Цена (ГК РФ)

1. Исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон.

В предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы, расценки, ставки и т.п.), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами и (или) органами местного самоуправления.

2. Изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке.

3. В случаях, когда в возмездном договоре цена не предусмотрена и не может быть определена исходя из условий договора, исполнение договора должно быть оплачено по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги.



Адвокатская контора
«Бородин и Партнеры»
119154, г. Москва,
ул. Б. Якиманка, д. 24, 1201
-7 (495) 475-99-29
594018 г. Воронеж, ул. Кирова д. 9
+7 (475) 260-29-29
e-mail: partner@abc-advocats.ru
www.abc-advocats.ru

Определение цены в договоре подряда

Статья 709. Цена работы (ГК РФ)

1. В договоре подряда указываются **цена** подлежащей выполнению работы или **способы ее определения**. При отсутствии в договоре таких указаний цена определяется в соответствии с пунктом 3 статьи 424 ГК РФ.

2. Цена в договоре подряда включает **компенсацию издержек** подрядчика и причитающееся ему **вознаграждение**.

3. Цена работы может быть определена путем составления **сметы**.

В случае, когда работа выполняется в соответствии со сметой, составленной подрядчиком, смета приобретает силу и становится частью договора подряда с момента подтверждения ее заказчиком.

4. Цена работы (смета) может быть **приблизительной** или **твердой**. При отсутствии других указаний в договоре подряда цена работы считается твердой.



Адвокатская контора
«Бородин и Партнеры»
119154, г. Москва,
ул. Б. Якиманка, д. 24, 1201
-7 (495) 475-99-29
594018 г. Воронеж, ул. Кирова д. 9
+7 (473) 260-29-29
e-mail: partner@abc-advocats.ru
www.abc-advocats.ru

Определение цены в договоре подряда

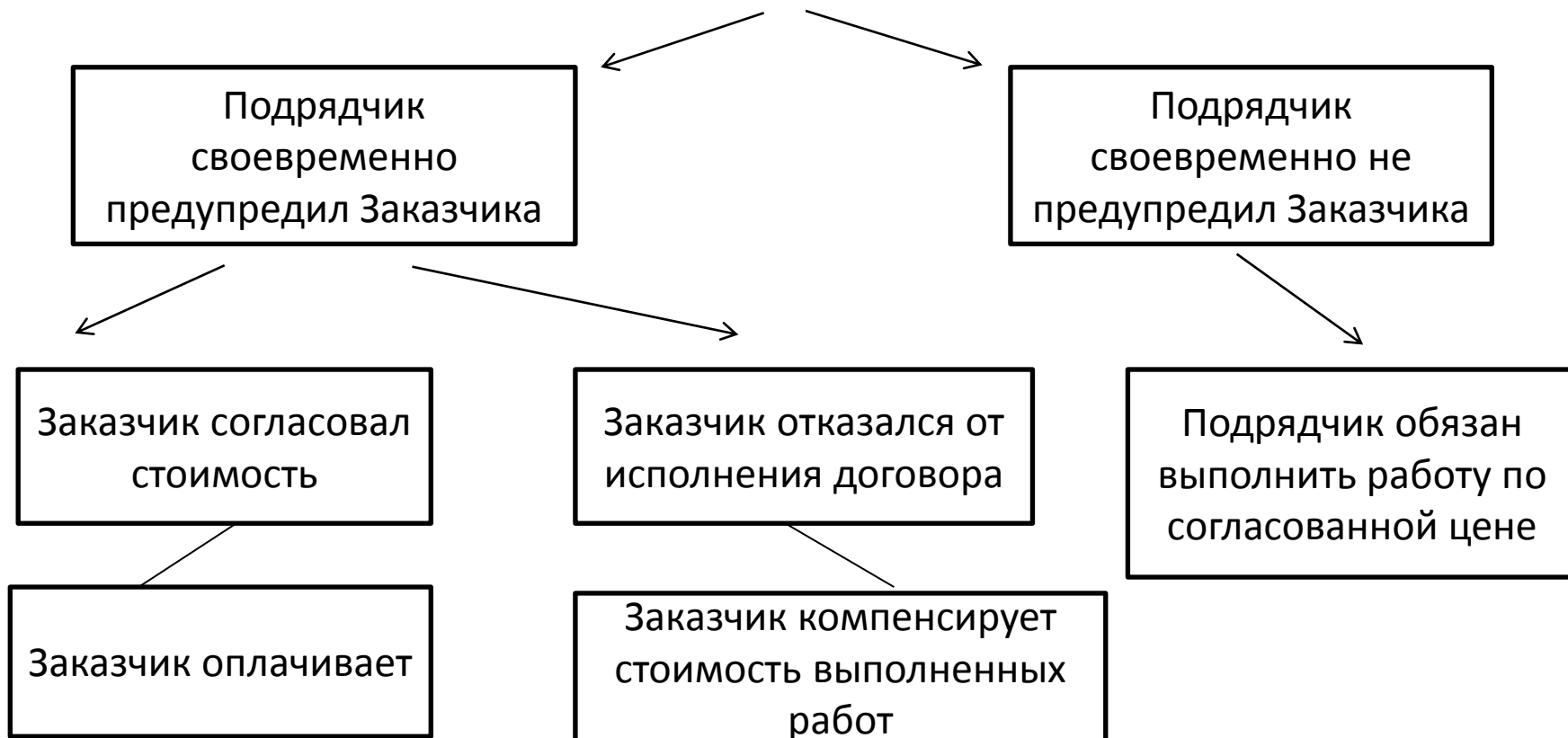
Статья 710. Экономия подрядчика (ГК РФ)

1. В случаях, когда фактические **расходы подрядчика оказались меньше** тех, которые учитывались при определении цены работы, подрядчик сохраняет право на оплату работ по цене, предусмотренной договором подряда, если заказчик не докажет, что полученная подрядчиком экономия **повлияла на качество** выполненных работ.

2. В договоре подряда может быть предусмотрено распределение полученной подрядчиком экономии между сторонами.

Дополнительные работы (709 ГК РФ)

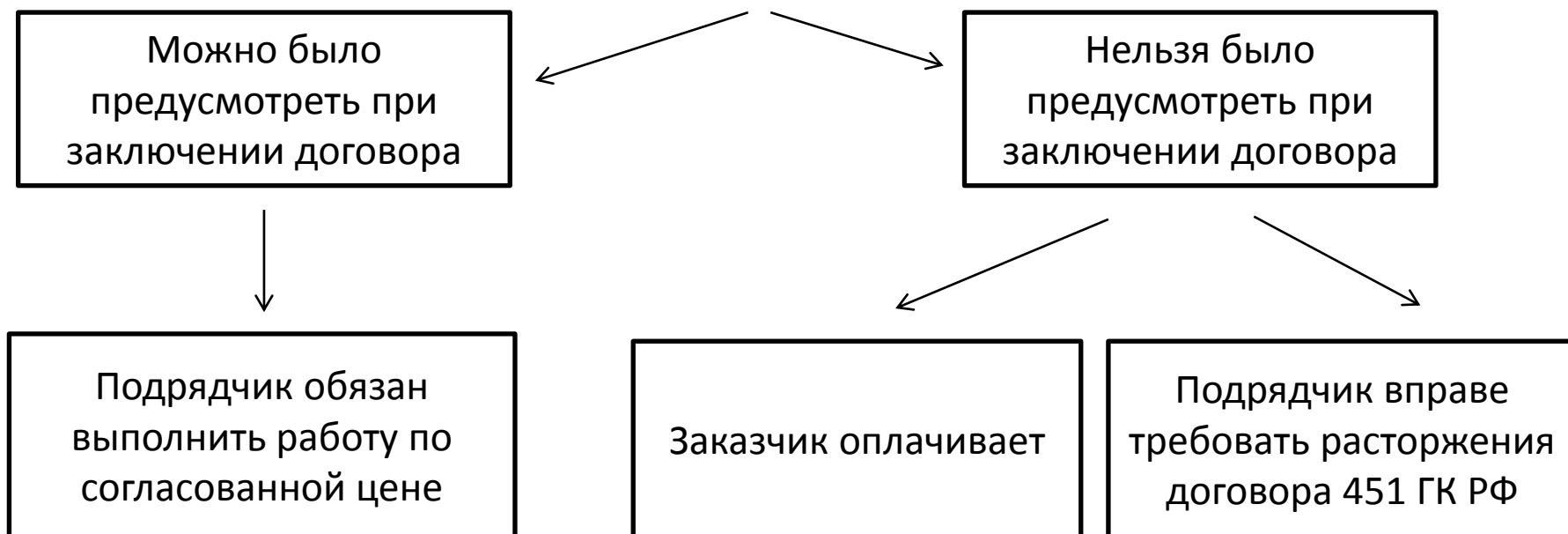
Приблизительная цена



Дополнительные работы (709 ГК РФ)

Твердая цена

(только существенное возрастание стоимости материалов,
оборудования, услуг)





Адвокатская контора
«Бородин и Партнеры»
119154, г. Москва,
ул. Б. Якиманка, д. 24, 1201
-7 (495) 475-99-29
594018 г. Воронеж, ул. Кирова д. 9
+7 (473) 260-29-29
e-mail: partner@abc-advocats.ru
www.abc-advocats.ru

Строительный подряд

Статья 743. Техническая документация и смета

1. 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.

Статья 746. Оплата работ

1. 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 настоящего Кодекса.

Статья 744. Внесение изменений в техническую документацию

3. Подрядчик вправе требовать в соответствии со статьей 450 настоящего Кодекса пересмотра сметы, если по не зависящим от него причинам стоимость работ превысила смету не менее чем на десять процентов.



Адвокатская контора
«Бородин и Партнеры»
119154, г. Москва,
ул. Б. Якиманка, д. 24, 1201
-7 (495) 475-99-29
594018 г. Воронеж, ул. Кирова д. 9
+7 (475) 260-29-29
e-mail: partner@abc-advocats.ru
www.abc-advocats.ru

Методика определения стоимости строительной продукции на территории РФ (МДС 81-35.2004), утв. Постановлением Госстроя России от 05.03.2004 № 15/1).

предназначена для определения стоимости строительства новых, реконструкции, расширения и технического перевооружения действующих предприятий, зданий и сооружений, выполнения ремонтных и пусконаладочных работ, осуществляемого на территории Российской Федерации, а также формирования цен на строительную продукцию.



Адвокатская контора
«Бородин и Партнеры»
119154, г. Москва,
ул. Б. Якиманка, д. 24, 1201
-7 (495) 475-99-29
594018 г. Воронеж, ул. Кирова д. 9
+7 (473) 260-29-29
e-mail: partner@abc-advocats.ru
www.abc-advocats.ru

Методика определения стоимости строительной продукции на территории РФ (МДС 81-35.2004), утв. Постановлением Госстроя России от 05.03.2004 № 15/1).

В договоре строительного подряда смета включает в себя:

- стоимость строительных (ремонтно-строительных) работ;
- стоимость работ по монтажу оборудования (монтажных работ);
- затраты на приобретение (изготовление) оборудования, мебели и инвентаря;
- прочие затраты.



Адвокатская контора
«Бородин и Партнеры»
119154, г. Москва,
ул. Б. Якиманка, д. 24, 1201
-7 (495) 475-99-29
594018 г. Воронеж, ул. Кирова д. 9
+7 (473) 260-29-29
e-mail: partner@abc-advocats.ru
www.abc-advocats.ru

Методика определения стоимости строительной продукции на территории РФ (МДС 81-35.2004), утв. Постановлением Госстроя России от 05.03.2004 № 15/1).

Смета:

- локальные сметы / локальные сметные расчеты
- объектные сметных расчетов
- сметные расчеты на отдельные виды затрат
- сводные сметные расчеты
- сводка затрат и др.



Адвокатская контора
«Бородин и Партнеры»
119154, г. Москва,
ул. Б. Якиманка, д. 24, 1201
-7 (495) 475-99-29
594018 г. Воронеж, ул. Кирова д. 9
+7 (473) 260-29-29
e-mail: partner@abc-advocats.ru
www.abc-advocats.ru

Методика определения стоимости строительной продукции на территории РФ (МДС 81-35.2004), утв. Постановлением Госстроя России от 05.03.2004 № 15/1).

Сметные нормативы - это обобщенное название комплекса сметных норм, расценок и цен, объединяемых в отдельные сборники. Вместе с правилами и положениями, содержащими в себе необходимые требования, они служат основой для определения сметной стоимости строительства.

Виды:

- государственные сметные нормативы - ГСН
- отраслевые сметные нормативы - ОСН
- территориальные сметные нормативы - ТСН
- фирменные сметные нормативы - ФСН
- индивидуальные сметные нормативы - ИСН



Адвокатская контора
«Бородин и Партнеры»
119154, г. Москва,
ул. Б. Якиманка, д. 24, 1201
-7 (495) 475-99-29
594018 г. Воронеж, ул. Кирова д. 9
+7 (473) 260-29-29
e-mail: partner@abc-advocats.ru
www.abc-advocats.ru

Методика определения стоимости строительной продукции на территории РФ (МДС 81-35.2004), утв. Постановлением Госстроя России от 05.03.2004 № 15/1).

Сборники единичных расценок (ЕР) разрабатываются в базисном уровне цен (по состоянию на 1 января 2000 года) и являются составной частью системы ценообразования и сметного нормирования в строительстве, действующей на территории Российской Федерации.

По уровню применения подразделяются на:

- федеральные (ФЕР)
- территориальные (ТЕР)
- отраслевые (ОЕР)



Адвокатская контора
«Бородин и Партнеры»
119154, г. Москва,
ул. Б. Якиманка, д. 24, 1201
-7 (495) 475-99-29
594018 г. Воронеж, ул. Кирова д. 9
+7 (475) 260-29-29
e-mail: partner@abc-advocats.ru
www.abc-advocats.ru

Методика определения стоимости строительной продукции на территории РФ (МДС 81-35.2004), утв. Постановлением Госстроя России от 05.03.2004 № 15/1).

Сметная стоимость - сумма денежных средств, необходимых для осуществления строительства в соответствии с проектными материалами. Сметная стоимость является основой для определения размера капитальных вложений, финансирования строительства, формирования договорных цен на строительную продукцию, расчетов за выполненные подрядные (строительно-монтажные, ремонтно-строительные и др.) работы, оплаты расходов по приобретению оборудования и доставке его на стройки, а также возмещения других затрат за счет средств, предусмотренных сводным сметным расчетом.



Адвокатская контора
«Бородин и Партнеры»
119154, г. Москва,
ул. Б. Якиманка, д. 24, 1201
-7 (495) 475-99-29
594018 г. Воронеж, ул. Кирова д. 9
+7 (473) 260-29-29
e-mail: partner@abc-advocats.ru
www.abc-advocats.ru

Проблема № 1

Оплата дополнительных работ

- были ли работы дополнительными или входили в основные?
- не были ли работы направлены на устранение недостатков в выполненных работах?
- соблюден ли механизм согласования при твердой и приблизительной цене?
- стоимость выполненных работ?



Адвокатская контора
«Бородин и Партнеры»
119154, г. Москва,
ул. Б. Якиманка, д. 24, 1201
-7 (495) 475-99-29
594018 г. Воронеж, ул. Кирова д. 9
+7 (473) 260-29-29
e-mail: partner@abc-advocats.ru
www.abc-advocats.ru

Проблема № 2

Твердая цена в договоре отличается от цены в актах (КС 2, КС 3)

- за счет каких параметров произошло удорожание?
- стоимость выполненных работ?

Позиция 1. Если в акте приема-передачи либо в справке о стоимости выполненных работ цена отличается от цены по договору, то применяется твердая цена по договору.

Позиция 2. Если в акте приема-передачи и в справке о стоимости выполненных работ цена отличается от твердой цены по договору, то применяется цена по акту вне зависимости от того, превышает ли она цену по договору или она меньше такой цены.



Адвокатская контора
«Бородин и Партнеры»
119154, г. Москва,
ул. Б. Якиманка, д. 24, 1201
-7 (495) 475-99-29
594018 г. Воронеж, ул. Кирова д. 9
+7 (473) 260-29-29
e-mail: partner@abc-advocats.ru
www.abc-advocats.ru

Проблема № 3

Определение стоимости работ, выполненных в отсутствие заключенного договора подряда

Позиция 1. В случае отсутствия договора подряда или признания его незаключенным стоимость выполненных работ можно установить заключением эксперта.

Позиция 2. В случае отсутствия договора подряда или признания его незаключенным стоимость выполненных работ может определяться исходя из акта приема-передачи или справки о стоимости выполненных работ, подписанных сторонами.



Адвокатская контора
«Бородин и Партнеры»
119154, г. Москва,
ул. Б. Якиманка, д. 24, 1201
-7 (495) 475-99-29
594018 г. Воронеж, ул. Кирова д. 9
+7 (473) 260-29-29
e-mail: partner@abc-advocats.ru
www.abc-advocats.ru

Проблема № 4

Взыскание неосновательного обогащения с подрядчика / экономия подрядчика

? Акты проверяющих органов – применение некорректных расценок (завышение сметной стоимости работ)

- завышение объемов работ, материалов, оборудования?
- стоимость работ, материалов и оборудования?

Постановление Президиума ВАС РФ от 22.04.2014 № 19891/13№ (дело № А40-151181/12 АСГМ) – баланс: уменьшение объема работ – уменьшение цены договора

НО Определение ВС РФ от 13.12.2018 г. А79-9529/2016 разрешение вопроса о наличии (отсутствии) экономии подрядчика невозможно до установления наличия (отсутствия) недостатков работ и негативных последствий от замены материала и изменения способа выполнения работ подрядчиком.



Адвокатская контора
«Бородин и Партнеры»
119154, г. Москва,
ул. Б. Якиманка, д. 24, 1201
-7 (495) 475-99-29
594018 г. Воронеж, ул. Кирова д. 9
+7 (475) 260-29-29
e-mail: partner@abc-advocats.ru
www.abc-advocats.ru

Проблема № 4

Взыскание неосновательного обогащения с подрядчика / экономия подрядчика

Сокращение расходов подрядчика:

- стоимость материалов и (или) оборудования ниже определенной в смете (но не путем замены материала и т.д.)
- фактический объем работ оказался меньше;
- иной способ выполнения работ по сравнению с тем, который согласован при заключении договора.



Адвокатская контора
«Бородин и Партнеры»
119154, г. Москва,
ул. Б. Якиманка, д. 24, 1201
-7 (495) 475-99-29
594018 г. Воронеж, ул. Кирова д. 9
+7 (475) 260-29-29
e-mail: partner@abc-advocats.ru
www.abc-advocats.ru

Проблема № 4

Взыскание неосновательного обогащения с подрядчика / экономия подрядчика

Нарушения:

- завышаются объемы выполняемых работ, по большей части, по тем видам работ, которые трудно проверить (фундаменты, земляные работы, работы, предшествующие «чистовой» отделке);
- в смету вписываются объемы работ, которые фактически не выполнялись; завышается расход материалов;
- используются более дешевые материалы или применяются более дешевые технологии производства работ по сравнению с предусмотренными сметой;
- при строительстве с применением с применением сметных норм и расценок неправильно применяются коэффициенты перерасчета стоимости работ в текущие цены;
- завышаются нормы накладных расходов, плановых накоплений, лимитированных затрат;
- в смету вносятся работы и материалы, уже учтенные в другой сметной расценке;
- повторно предъявляются к оплате уже оплаченные ранее объемы работ;
- в акты выполненных работ включаются непредвиденные затраты без обоснования выполнения данных видов работ и другие.



Адвокатская контора
«Бородин и Партнеры»
119154, г. Москва,
ул. Б. Якиманка, д. 24, 1201
-7 (495) 475-99-29
594018 г. Воронеж, ул. Кирова д. 9
+7 (473) 260-29-29
e-mail: partner@abc-advocats.ru
www.abc-advocats.ru

Проблема № 5

Взыскание задолженности за выполненные работы при выполнении работ несколькими подрядчиками

- завышение объемов работ, материалов, оборудования?
- стоимость работ, материалов и оборудования?

Дело № А14-8856/2013

«метод и нормативы определения сметной фактической стоимости выполненных работ через умножение стоимости одного квадратного метра на проектный и фактический объем квадратных метров, с последующим применением процентного соотношения, не соответствует понятию сметного расчета, под которым понимается себестоимость(затраты). Более того, определение средней стоимости объекта возможно только, если такой метод расчетов указан в договоре».



Адвокатская контора
«Бородин и Партнеры»
119154, г. Москва,
ул. Б. Якиманка, д. 24, 1201
-7 (495) 475-99-29
594018 г. Воронеж, ул. Кирова д. 9
+7 (473) 260-29-29
e-mail: partner@abc-advocats.ru
www.abc-advocats.ru

Вопросы перед экспертами:

- **каком объеме фактически выполненных работ, использованных материалов, оборудования (КС 2, КС 3, акты скрытых работ, КС 6 и т.д.)?**
- **соответствует ли объем фактически выполненных работ актам и смете?**
- **какова стоимость фактически выполненных работ?**
 - базисно-индексный метод, предполагает использование данных проектно-сметной документации в базисном уровне цен и применение системы директивных (рекомендованных региональным центром ценообразования в строительстве — РЦЦС) корректирующих коэффициентов пересчета (индексов) от базисных цен к текущим ценам, рекомендованных региональными центрами по ценообразованию в строительстве.
 - методика оценки стоимости работ по строительству объекта на основании восстановительной стоимости по сборникам УПВС - метод сравнительной единицы,



Адвокатская контора
«Бородин и Партнеры»
119154, г. Москва,
ул. Б. Якиманка, д. 24, 1201
-7 (495) 475-99-29
594018 г. Воронеж, ул. Кирова д. 9
+7 (473) 260-29-29
e-mail: partner@abc-advocats.ru
www.abc-advocats.ru

Спасибо за внимание!