



МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ –
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ

Х. М. Гумба, Е. Е. Ермолаев, С. С. Уварова

ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ И СМЕТНОЕ ДЕЛО В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

**УЧЕБНИК И ПРАКТИКУМ
ДЛЯ ПРИКЛАДНОГО БАКАЛАВРИАТА**

2–е издание, переработанное и дополненное

*Допущено УМО по образованию в области
производственного менеджмента в качестве учебного
пособия для студентов высших учебных заведений,
обучающихся по специальности 080502 «Экономика
и управление на предприятии строительства»*

*Рекомендовано Учебно–методическим отделом высшего
образования в качестве учебника для студентов высших
учебных заведений, обучающихся по экономическим
направлениям и специальностям*

**Книга доступна в электронной библиотечной системе
biblio-online.ru**

Москва ■ Юрайт ■ 2014

УДК 33
ББК 65.31я73
Г93

Рецензенты:

Фокин В. И. — кандидат экономических наук, профессор Государственной академии профессиональной переподготовки (ГАСИС);

Серов В. М. — доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой экономики строительства и управления инвестициями Государственного университета управления.

Гумба, Х. М.

Г93 Ценообразование и сметное дело в строительстве : учебник и практикум для прикладного бакалавриата / Х. М. Гумба, Е. Е. Ермолаев, С. С. Уварова. — 2-е изд., перераб. и доп. — М. : Издательство Юрайт ; ИД Юрайт, 2014. — 419 с. — Серия : Профессиональное образование.

ISBN 978-5-9916-4301-6 (Издательство Юрайт)

ISBN 978-5-9692-1559-7 (ИД Юрайт)

Рассмотрены цели, задачи и методы ценообразования на строительную и проектную продукцию. Представлены основные положения по определению стоимости строительной продукции, методы расчета составляющих стоимости объектов жилищно-гражданского и промышленного назначения. Изложены основы действующей в Российской Федерации системы ценообразования и сметного нормирования в строительстве. Предложена методика определения стоимости проектных работ на основе укрупненных показателей. Особое внимание уделено влиянию договорных отношений на стоимость строительной продукции.

Для студентов, обучающихся по направлению «Экономика и управление на предприятии (строительство)», преподавателей, аспирантов и слушателей школ бизнеса. Книга будет полезна специалистам, занятым в сфере управления производственной деятельностью подрядных строительных организаций и организаций-заказчиков, а также ученым, практическим специалистам, руководителям строительных предприятий.

УДК 33
ББК 65.31я73

ISBN 978-5-9916-4301-6
(Издательство Юрайт)
ISBN 978-5-9692-1559-7
(ИД Юрайт)

© Гумба Х. М., Ермолаев Е. Е.,
Уварова С. С., 2010
© ООО «ИД Юрайт», 2014

Оглавление

Список сокращений	7
<i>Законодательные и нормативные документы</i>	7
<i>Прочие сокращения</i>	10
Предисловие	13
Глава 1. Договорные отношения в строительстве и их влияние на систему ценообразования	15
1.1. <i>Договор строительного подряда</i>	15
1.1.1. <i>Особенности составления договоров строительного подряда</i>	15
1.1.2. <i>Цена и условия оплаты работ по договору строительного подряда</i>	29
1.2. <i>Правила размещения государственных заказов</i>	39
1.3. <i>Оптимизация стоимости строительной продукции при размещении заказов на выполнение работ для государственных нужд</i>	51
Глава 2. Ценообразование как основа управления стоимостью в строительстве	63
2.1. <i>Методология управления стоимостью инвестиционных строительных проектов</i>	63
2.2. <i>Основы ценообразования в строительстве</i>	72
2.3. <i>Особенности ценообразования на объекты жилой недвижимости</i>	76
2.4. <i>Особенности определения стоимости строительства и проектирования за рубежом</i>	82

Глава 3. Оценка стоимости проектно-изыскательских работ	94
3.1. <i>Виды проектно-изыскательских работ</i>	94
3.2. <i>Определение стоимости и договорной цены инженерных изысканий</i>	103
3.3. <i>Определение стоимости выполнения проектных работ</i>	130
3.4. <i>Определение стоимости проектно-изыскательских работ по укрупненным нормативам</i>	141
Глава 4. Формирование стоимости строительной продукции	162
4.1. <i>Методы ценообразования и определения стоимости строительно-монтажных работ</i>	162
4.2. <i>Сметно-нормативная база ценообразования в строительстве</i>	175
4.2.1. <i>Характеристики системы ценообразования ...</i>	175
4.2.2. <i>Система сметных нормативов</i>	179
4.2.3. <i>Сметно-нормативные базы 1984 и 1991 гг. ...</i>	187
4.2.4. <i>Сметно-нормативная база 2001 г.</i>	189
4.2.5. <i>Московская сметно-нормативная база 1998 г.</i>	203
4.3. <i>Методика формирования начальной цены государственного контракта на строительную продукцию</i>	209
4.4. <i>Методика формирования твердых договорных цен на строительную продукцию государственного заказа</i>	211
Глава 5. Формирование элементов стоимости строительно-монтажных работ	230
5.1. <i>Методические основы определения сметной стоимости СМР</i>	230

5.2. <i>Определение сметных цен на материалы, изделия и конструкции</i>	235
5.3. <i>Определение затрат на оплату труда рабочих</i>	245
5.4. <i>Определение стоимости эксплуатации строительных машин</i>	262
5.5. <i>Определение стоимости оборудования, мебели и инвентаря в составе сметных расчетов и смет</i>	273
5.6. <i>Накладные расходы</i>	278
5.7. <i>Сметная прибыль</i>	287
5.8. <i>Особенности определения и применения индексов цен на строительную продукцию</i>	295
Глава 6. Проектно-сметная документация в строительстве	318
6.1. <i>Виды сметной документации в строительстве</i>	318
6.2. <i>Локальные сметные расчеты (сметы)</i>	322
6.2.1. <i>Основы составления локальных сметных расчетов (смет)</i>	322
6.2.2. <i>Определение основных составляющих ПЗ в локальных сметных расчетах</i>	327
6.2.3. <i>Варианты формирования локальных смет</i>	348
6.2.4. <i>Особенности применения индексов к элементам ПЗ по видам работ</i>	350
6.3. <i>Объектные сметные расчеты (сметы)</i>	356
6.4. <i>Сводный сметный расчет стоимости строительства</i>	362
6.4.1. <i>Общие положения</i>	362
6.4.2. <i>Порядок определения средств, включаемых в главу 1 «Подготовка территории строительства»</i>	366

6.4.3. Порядок формирования стоимости строительства по главам 2—7.....	369
6.4.4. Порядок определения средств, включаемых в главу 8 «Временные здания и сооружения».....	370
6.4.5. Порядок определения средств, включаемых в главу 9 «Прочие работы и затраты»	375
6.4.6. Порядок определения средств, включаемых в главы 10, 11 и 12.....	376
6.4.7. Резерв средств на непредвиденные работы и затраты	378
6.4.8. Средства, предусматриваемые за итогом сводного сметного расчета.....	379
6.5. Автоматизация сметных расчетов	386
Заключение	390
Приложения.....	391
Литература.....	413

Список сокращений

Законодательные и нормативные документы

ГК РСФСР — Гражданский кодекс РСФСР

ГК РФ — Гражданский кодекс РФ

КЗоТ РФ — Кодекс законов о труде РФ

КоАП РФ — Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях

НК РФ — Налоговый кодекс РФ

Закон № 94-ФЗ — Федеральный закон от 21 июля 2005 г. № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд»

Закон № 97-ФЗ — Федеральный закон от 6 мая 1999 г. № 97-ФЗ «О конкурсах на размещение заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных нужд»

Основы гражданского законодательства СССР — Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик, утвержденные 31 мая 1991 г. постановлением ВС СССР № 2211-1 (в редакции от 26 ноября 2001 г.)

ГЭСН—2001 — государственные элементные сметные нормы 2001 г.

Дополнения — Дополнения к Сборнику цен на изыскательские работы для капитального строительства, утверждены постановлением Госстроя СССР от 1 марта 1990 г. № 22

ЕРЕР—84 — единые районные единичные расценки на строительные конструкции и работы (Сметно-нормативная база в ценах 1984 г.)

МДС 81-14.2000 — Методические рекомендации по расчету индексов цен на строительную продукцию для подрядных строительного-монтажных организаций (приняты и введены в действие письмом Министра России от 13 ноября 1996 г. № ВБ-26/12-367)

МДС 81-18.2000 — Методические рекомендации по формированию укрупненных показателей базовой стоимости

на виды работ и порядку их применения для составления инвесторских смет и предложений подрядчика

МДС 81-18.2000 (УПБС ВР) — Методические рекомендации по формированию укрупненных показателей базовой стоимости на виды работ и порядку их применения для составления инвесторских смет и предложений подрядчика

МДС 81-2.99 — Методические указания по разработке сборников (каталогов) сметных цен на материалы, изделия, конструкции и сборников сметных цен на перевозку грузов для строительства и капитального ремонта зданий и сооружений

МДС 81-3.99 — Методические указания по разработке сметных норм и расценок на эксплуатацию строительных машин и автотранспортных средств

МДС 83-1.99 — Методические рекомендации по определению размера средств на оплату труда в договорных ценах и сметах на строительство и оплате труда работников строительно-монтажных и ремонтно-строительных организаций

МДС 81-25.2001 — Методические указания по определению величины сметной прибыли в строительстве

МДС 81-33.2004 — Методические указания по определению величины накладных расходов в строительстве

МДС 81-34.2004 — Методические указания по определению величины сметной прибыли в строительстве, осуществляемом в районах Крайнего Севера и местностях, приравненных к ним

МДС 81-35.2004 — Методические указания по определению стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации

МДС 81-41.2008 — Методика определения стоимости строительства, осуществляемого на территории Российской Федерации с участием иностранных фирм

Методические указания Госстроя (постановление № 132) — Методические указания по разработке базовых цен на изыскательские работы для строительства (в уровне цен на 1 января 2001 г.), утвержденные постановлением Госстроя России от 18 октября 2002 г. № 132

Методическое пособие — Методическое пособие по определению стоимости инженерных изысканий для стро-

ительства, введенное в действие с 1 апреля 2004 г. письмом Госстроя России от 31 марта 2004 г. № НЗ-2078/10

МТСН 81—98 — Московские территориальные сметные нормативы (база 1998 г.)

НДЗ-84 — Приложение к СНиП IV-7—82. Сборник сметных норм дополнительных затрат при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время

письмо Президиума ВАС РФ № 14 — письмо Президиума ВАС РФ от 5 мая 1997 г. № 14 «Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением и расторжением договоров»

письмо Президиума ВАС РФ № 51 — информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24 января 2000 г. № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда»

РДС 10-202—94 — Порядок регистрации нормативных документов в Минстрое России

СБЦ 1995 г. — Справочник базовых цен на проектные работы для строительства (Железные и автомобильные дороги. Мосты. Тоннели. Метрополитены. Промышленный транспорт)

СНиП IV-7—82 — Правила определения дополнительных затрат при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время

СниП IV-14—84 — Сборник укрупненных сметных норм и расценок

СНиП 11-01—95 — Инструкции о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений

СНиП 11-02—96 — Инженерные изыскания для строительства. Основные положения

СНиР—91 — Сметные нормы и расценки, сметная нормативная база 1991 г.

СП 81-01—94 — Свод правил по определению стоимости строительства в составе предпроектной и проектно-сметной документации

Справочник базовых цен — Справочник базовых цен на инженерные изыскания для строительства (Инженерно-геодезические изыскания), введен в действие с 1 января

2004 г. постановлением Госстроя России от 23 декабря 2003 г. № 213

Справочник базовых цен на инженерные изыскания для строительства — Справочник базовых цен на инженерные изыскания для строительства. Инженерно-гидрографические работы. Инженерно-гидрометеорологические изыскания на реках (2000 г.), введен в действие письмом Госстроя России от 26 сентября 2000 г. № 5-11/91

СЦиР—82 — Сборник цен на изыскательские работы для капитального строительства

ФССЦ — Федеральный сборник сметных норм и расценок на эксплуатацию строительных машин и автотранспортных средств, введен в действие постановлением Госстроя России от 23 июня 2001 г. № 86

ЭСН—84 — элементные сметные нормы (база 1984 г.)

Прочие сокращения

ВВП — валовый внутренний продукт

ВМ — ведомость потребности материалов

ВНиР — ведомственные нормы и расценки

ВРП — валовый региональный продукт

ВЭСНп — ведомственные элементные сметные нормы на пусконаладочные работы

ГСН — Государственные сметные нормативы

ГФСН — Государственные федеральные сметные нормативы

ГЭСН — Государственные элементные сметные нормы на строительные и специальные строительные работы

ГЭСНм — Государственные элементные сметные нормы на монтаж оборудования

ГЭСНп — Государственные элементные сметные нормы на пусконаладочные работы

ГЭСНр — Государственные элементные сметные нормы на ремонтно-строительные работы

ЕНиР — единые нормы и расценки

ЕР — единичные расценки

ЕСН — единый социальный налог

ЕТКС — Единый тарифно-квалификационный справочник работ и профессий рабочих

ИНН — идентификационный номер налогоплательщика;

ИСН — индивидуальные сметные нормативы

ЛПО — линейно-протяженные объекты

НДС — налог на добавленную стоимость

НИАЗ — сметные нормы затрат на оборудование и инвентарь общественных и административных зданий

НИПЗ — сметные нормы затрат на инструмент и инвентарь производственных зданий

НР — накладные расходы

ОЕР — отраслевые единичные расценки

ОПНRM — общие производственные нормы расхода материалов

ОСН — отраслевые сметные нормативы

ПВР — показатели стоимости на виды работ

ПДП — проект детальной планировки

ПЗ — прямые затраты

ПИР — проектно-изыскательские работы

ПНР — пусконаладочные работы

ПОКР — проект организации капитального ремонта

ПОР — проект организации работ

ПОС — проект организации строительства

ПОСН — производственно-отраслевые сметные нормативы

ППЕ — преискуранты на потребительскую единицу строительной продукции

ППР — проект производства работ

Президиум ВАС РФ — Президиум Высшего Арбитражного суда РФ

РД — рабочая документация

РСН — ресурсные сметные нормы

РТМ — ресурсно-технологическая модель

СВМ — сводные ведомости потребности в материалах

СМР — строительно-монтажные работы

СНиП — строительные нормы и правила

СП — сметная прибыль

СЦ — сметная цена

ТЕР — территориальные единичные расценки

- ТНиР** — типовые нормы и расценки
- ТСН** — территориальные сметные нормативы
- ТЭО** — технико-экономическое обоснование
- ТЭР** — технико-экономические расчеты
- УПБС** — укрупненные показатели базисной стоимости строительства
- УПБС ВР** — укрупненные показатели базисной стоимости по видам работ
- УПР** — укрупненные показатели ресурсов по отдельным видам строительства
- УПСС** — укрупненные показатели сметной стоимости
- УРН** — укрупненные ресурсные нормативы
- УСН** — укрупненные сметные нормы
- ФАС ЖКХ** — Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству
- ФЕР** — федеральные единичные расценки
- ФОТ** — фонд оплаты труда
- ФСН** — фирменные сметные нормативы

Предисловие

Сметное нормирование и ценообразование представляет собой многоплановый, динамичный процесс, изменяющийся в соответствии с изменением законодательных и правовых основ экономического развития государства, и является важнейшим элементом экономических взаимоотношений всех участников строительной деятельности.

С переходом экономики России на рыночные отношения произошли существенные изменения в системе ценообразования в строительстве. Это связано с тем, что изменились формы собственности инициаторов и участников инвестиционного процесса, источники финансирования инвестиционных проектов, появились новые формы и методы заключения контрактов между заказчиками и подрядчиками капитального строительства на основе договорных цен, на конкурсной основе. Возникла необходимость точной и достоверной оценки стоимости строительства объектов на всех стадиях инвестиционного процесса — от прединвестиционной стадии до завершения проекта, что потребовало совершенствования методологии формирования элементов и укрупненных федеральных, отраслевых и региональных сметных норм.

Сложившиеся условия предполагают применение различных методов ценообразования, отличающихся способами получения и полнотой исходной информации, а также формирование и использование различной сметно-нормативной базы: федеральной, отраслевой, региональной или фирменной.

Исходя из этого обладать познаниями в области формирования цены строительной продукции должны все участники инвестиционного процесса.

В книге изложены основные положения и методы определения стоимости строительной продукции, рассмотрены вопросы формирования сметной документации с использованием нормативов различных сметно-нормативных баз.

Значительная трудоемкость сметных расчетов, высокая степень формализации, сведенная к унифицированным вы-

ходным документам, приводят к необходимости автоматизации сметных расчетов.

В настоящее время на рынке программных продуктов для строительного ценообразования имеются десятки разработок, отличающихся составом сметно-нормативной базы, набором выходных документов, интерфейсом пользователя, условиями их развития и сопровождения со стороны разработчиков. Поэтому внимание уделяется и вопросам выбора оптимальной программы сметных расчетов.

Договорные отношения в строительстве и их влияние на систему ценообразования

1.1. Договор строительного подряда

1.1.1. Особенности составления договоров строительного подряда

Основой договорных отношений в строительстве служит *договор строительного подряда*. Данный вид договора имеет различные подвиды:

- непосредственно договор о строительстве объекта;
- договор текущего и капитального ремонта зданий и помещений;
- договор выполнения монтажных работ; и многие другие.

С переходом к рыночным отношениям отпали предпосылки для противопоставления подряда на капитальное строительство подряду. Согласно положениям гл. 30 ГК РСФСР, действовавшего до 1991 г., по договору подряда подрядчик был обязан выполнить определенную работу по заданию заказчика за свой риск из своего материала и своими средствами, если иное не установлено законом или договором. Составление сметы на выполнение работ не являлось обязательным. Также не являлась обязательной приемка

работы заказчиком. По договору подряда на капитальное строительство (гл. 31 ГК РСФСР) организация-подрядчик была обязана своими силами и средствами построить и сдать организации-заказчику предусмотренный планом объект в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией в установленный срок. Обеспечение подрядчика строительной площадкой, оборудованием, финансированием, а в отдельных случаях и строительными материалами возлагалось на заказчика, как и обязанность приемки и оплаты работ. Договоры подряда на капитальное строительство заключались и исполнялись в соответствии с правилами, утверждаемыми Советом Министров СССР.

Поэтому в Основы гражданского законодательства СССР была внесена единственная статья о договоре подряда на капитальное строительство в гл. 37 «Подряд». Согласно положениям ГК РФ строительный подряд является одним из видов договора подряда. Статья 702 ГК РФ определяет договор подряда как обязательство одной стороны (подрядчика) выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его. Содержание ст. 740 ГК РФ лишь раскрывает сущность понятия «определенная работа» как строительство объекта либо выполнение иных строительных работ.

Договор строительного подряда имеет следующий ряд особенностей, позволяющих выделить его в отдельный вид договора подряда.

1. Объектами договора строительного подряда являются объекты недвижимости, имеющие специфические особенности.
2. Подрядчик должен иметь права, выполнять обязанности и нести ответственность в тех сферах деятельности, на которые у подрядчика имеется лицензия, выдаваемая уполномоченным государственным ор-

ганом, либо система управления качеством на основе ГОСТ Р ИСО 9000¹.

3. Обычно собственником или иным титульным владельцем земельного участка либо объекта, на котором предполагается производство строительных работ, является заказчик. Поэтому предусмотрены дополнительные обязанности заказчика по созданию подрядчику необходимых условий для выполнения работы.
4. Предусматривается возможность установления дополнительных обязанностей подрядчика, выполнение которых происходит после сдачи результата работы заказчику (гарантийные обязательства).
5. Для регулирования отношений по договору строительного подряда обязательно использование ведомственных нормативных актов, включая строительные нормы и правила (СНиПы).
6. За выполнением работ на основе строительного подряда может осуществлять надзор посредник — специализированная инженерная (проектная) организация, которая также имеет право участвовать в приемке выполненной подрядчиком работы.

В силу перечисленных особенностей к договору подряда применимы нормы, относящиеся к строительному подряду и подряду.

В настоящее время форма договора строительного подряда не регламентируется и формируется исходя из условий заключаемого контракта. ГК РФ определил, что договор может быть заключен в любой форме, предусмотренной для совершения сделок, если законом для договоров данного вида не установлена определенная форма.

¹ Российское название сертификата ИСО 9000 — серии международных стандартов, разработанных Международной организацией по стандартизации ISO.

При разработке условий договора строительного подряда необходимо учесть следующее:

- предложения носят не директивный, а рекомендательный характер; проблемы, возникающие при разработке договоров подряда, должны разрешаться непосредственно договаривающимися сторонами;
- рекомендации по выбору состава и содержания договора строительного подряда содержат набор типовых, часто встречающихся решений;
- выбор положений договора осуществляется самостоятельно заказчиком и подрядчиком в зависимости от назначения и месторасположения объекта, климатических условий, объема работ и других условий строительства.

Важнейшим правовым положением в договорных отношениях заказчика и подрядчика является *юридическое обоснование факта заключения договора подряда*, при котором все разногласия по заключаемому договору должны быть решены в процессе подготовки договора до его подписания. При недостижении сторонами соглашения по существенным условиям договора, признанными таковыми законодательством или самим договором, последний не может быть заключен.

К существенным условиям договора в первую очередь необходимо отнести конкретный вид договора, а именно договор строительного подряда.

В договоре строительного подряда должны быть указаны:

- присвоенный договору номер;
- дата подписания договора с указанием места его заключения;
- преамбула, включающая в себя наименование сторон, данные руководителей, от имени которых составляется договор, указание на их правоспособность;
- названия организаций, действия руководителей, осуществляющих свои полномочия на основании уставов

либо положений, доверенностей на право подписания договора данного вида.

Договор строительного подряда должен иметь определенную структуру и включать в обязательном порядке следующие положения:

- предмет договора;
- сроки начала и окончания работ;
- стоимость работ и порядок расчетов;
- способы обеспечения обязательств, права и обязанности сторон;
- указание на используемые в строительстве техническую документацию и смету;
- контроль и гарантии качества работ;
- порядок приемки работ;
- ответственность сторон и риски;
- порядок разрешения споров;
- форс-мажорные обстоятельства;
- указание на срок действия договора;
- условия порядка внесения изменений и расторжения договора;
- прочие условия и заключительные положения.

В структуре договора могут быть предусмотрены вопросы страхования объекта строительства (ст. 742 ГК РФ), порядка внесения изменений в техническую документацию (ст. 744 ГК РФ) и другие условия, предусмотренные в соответствующих статьях ГК РФ.

В договоре в обязательном порядке необходимо указать юридические адреса подрядчика и заказчика, банковские реквизиты: текущие (расчетные) счета, ИНН, а также телефоны организации.

Каждая страница договора строительного подряда должна быть подписана сторонами, скреплена печатями органи-

заций, а также отражать сведения о договоре (его номер, дату подписания и место составления).

Вышеуказанные требования исключают возможную подмену страниц договора либо их утрату.

Одним из существенных условий договора строительного подряда является условие о сроке окончания работ. Согласно ст. 740 ГК РФ подрядчик обязуется в установленный срок по заданию заказчика построить определенный объект либо выполнить иные строительные работы. Поэтому договор строительного подряда считается незаключенным, если в нем отсутствует условие о сроке выполнения работ. Такой подход был подтвержден Президиумом ВАС РФ в п. 4 письма Президиума ВАС РФ № 51.

Генеральный подрядчик обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с заказчика установленных договором строительного подряда пеней за просрочку передачи технической документации для производства работ.

Возражая против заявленного иска, ответчик сослался на то, что, поскольку в договоре подряда отсутствует условие о сроке выполнения работ, договор считается незаключенным.

Суд отказал в удовлетворении иска по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 740 ГК РФ по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный срок по заданию заказчика построить определенный объект либо выполнить иные строительные работы. Следовательно, условие о сроке окончания работ является существенным условием договора. Поскольку в договоре это условие отсутствовало, в силу ст. 432 ГК РФ данный договор следует считать незаключенным. Таким образом, у заказчика не возникло обязательства по передаче документации. Поэтому и пени, установленные этим договором, взысканию не подлежат.

Более того, нарушение подрядчиком сроков окончания строительных работ является одним из условий для расторжения договора строительного подряда. По данным вопросам Президиумом ВАС РФ даны разъяснения в п. 10 письма Президиума ВАС РФ № 14.

В арбитражный суд обратился жилищно-строительный кооператив с иском к акционерному обществу открытого типа о расторжении договора подряда на строительство жилого дома в связи с существенным нарушением ответчиком условий договора, выразившимся в превышении сметной стоимости жилого дома и несоблюдении срока исполнения обязательств.

Ответчик отказался удовлетворить исковые требования, мотивируя свои доводы возникшими у него трудностями с поставкой строительных материалов и удорожанием строительства вследствие инфляции.

Согласно п. 1 ст. 743 ГК РФ 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%, подрядчик вправе требовать ее пересмотра (п. 3 ст. 744 ГК РФ). Что касается сроков продления строительных работ, то они могут быть изменены только по соглашению сторон.

Между тем подрядчик в установленном порядке условия о повышении стоимости строительных работ и продлении срока их завершения с заказчиком не согласовал.

Учитывая вышеперечисленные обстоятельства, арбитражный суд обоснованно признал допущенные подрядчиком нарушения существенными и, руководствуясь ст. 450 ГК РФ, принял решение о расторжении договора.

При составлении договора подряда важно предусмотреть мероприятия по минимизации рисков каждой из сторон. Строительство продолжается в течение нескольких лет, что многократно увеличивает вероятность возникновения рисков и получения ущерба.

Согласно нормам ГК РФ (ст. 741) ответственность за риск случайной гибели или случайного повреждения объекта до приемки объекта заказчиком несет подрядчик. В международной практике предполагается, что, если инженер (заказчик) издает сертификат об исполнении части работ, подрядчик перестает быть ответственным за сохранность принятых работ с даты, указанной в сертификате (см. договор — ФИДИК¹). В отличие от международной практики ГК РФ исходит из положения о том, что риск случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства до приемки этого объекта заказчиком несет подрядчик, независимо от наличия промежуточных приемок строительных работ, поскольку подрядчик в процессе производства работ, по сути, является титульным владельцем объекта строительства. Риск подрядчика состоит в том, что он не вправе требовать от заказчика вознаграждения ни за ту работу, которая была выполнена к моменту гибели предмета подряда или его повреждения, ни за работу, которая не может быть завершена в силу возникших обстоятельств. Подрядчик несет имущественные потери, возникающие в результате гибели или повреждения объекта подряда либо в случае невозможности выполнения подрядных работ, которая наступила по его собственной вине или в результате случайных обстоятельств.

Подрядчик обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с заказчика задолженности по оплате работ. Возражая против иска, заказчик сослался на то, что стоимость выполненных работ перечислена подрядчику, а отказывается он оплатить только повторно включенные в акт работы.

Как установлено при разрешении спора, подрядчик осуществлял строительство административно-

¹ ФИДИК — Международная федерация инженеров-консультантов (International Federation of Consulting Engineers).

го здания речного пароходства. Весенним разливом реки, сопровождавшимся подъемом воды выше предельных отметок, смыло фундамент, и работы по его сооружению подрядчик вынужден был выполнить повторно. Предъявляя их к оплате, подрядчик полагал, что, поскольку приемка соответствующих работ произведена по актам формы № 2, риск их гибели перешел на заказчика.

Арбитражный суд отказал в удовлетворении иска по следующим мотивам. Согласно п. 3 ст. 753 ГК РФ в случае приемки результата этапа работ заказчик несет риск гибели или повреждения имущества, которые произошли не по вине подрядчика.

В договоре этапы работ не выделялись. Акты, на которые ссылался истец, подтверждали лишь выполнение промежуточных работ для проведения расчетов. Они не являлись актом предварительной приемки результата отдельного этапа работ, с которыми закон связывает переход риска на заказчика.

Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства до приемки этого объекта заказчиком, как это указано в ст. 741 ГК РФ, несет подрядчик.

При таких обстоятельствах фундамент здания должен быть восстановлен за счет подрядчика, и заказчик обоснованно отказался от возмещения стоимости повторных работ (см. письмо Президиума ВАС РФ № 51, п. 18).

В п. 2 ст. 741 ГК РФ предусмотрен ряд обстоятельств и условий, при которых заказчик несет ответственность в виде возмещения подрядчику всей сметной стоимости работ.

Данными условиями являются гибель или повреждение объекта строительства вследствие недоброкачественности предоставленных заказчиком материалов (деталей, конструкций) или оборудования либо в результате исполнения ошибочных указаний заказчика.

Вместе с тем подрядчик может требовать возмещения оплаты только при условии, что подрядчиком были выполнены обязанности, предусмотренные п. 1 ст. 716 ГК РФ. Согласно данному пункту настоящей статьи Кодекса подрядчик обязан немедленно предупредить заказчика и до получения от него указаний приостановить работу при обнаружении:

- непригодности или недоброкачества предоставленных заказчиком материалов, оборудования, технической документации или переданной для переработки (обработки) вещи;
- возможных неблагоприятных для заказчика последствий выполнения его указаний о способе исполнения работы;
- иных, не зависящих от подрядчика обстоятельств, которые грозят годности или прочности результатов выполняемой работы либо создают невозможность ее завершения в срок.

На время выполнения работ заказчик по условиям заключенного между ним и подрядчиком договора может предоставлять во владение и пользование подрядчику обусловленные договором материалы, оборудование, иное имущество, необходимое для выполнения подрядных работ. Если по характеру договора подряда требуется переработка вещи, принадлежащей заказчику, то заказчик передает вещь во владение подрядчику. Поскольку и в том и в другом случае заказчик остается собственником имущества или обладает в отношении его иными вещными правами, то правовым основанием для передачи правомочий владения и пользования подрядчику является договор подряда.

В соответствии со ст. 705 ГК РФ риск случайной гибели или повреждения материалов, переданных для переработки или иного использования для исполнения договора, несет предоставившая их сторона. Нормы о риске случайной гибели применяются только в том случае, если порча и повреждение имущества произошли не по вине одной из сторон по договору.

Согласно ст. 714 ГК РФ ответственность за несохранность предоставленных заказчиком материалов, передан-