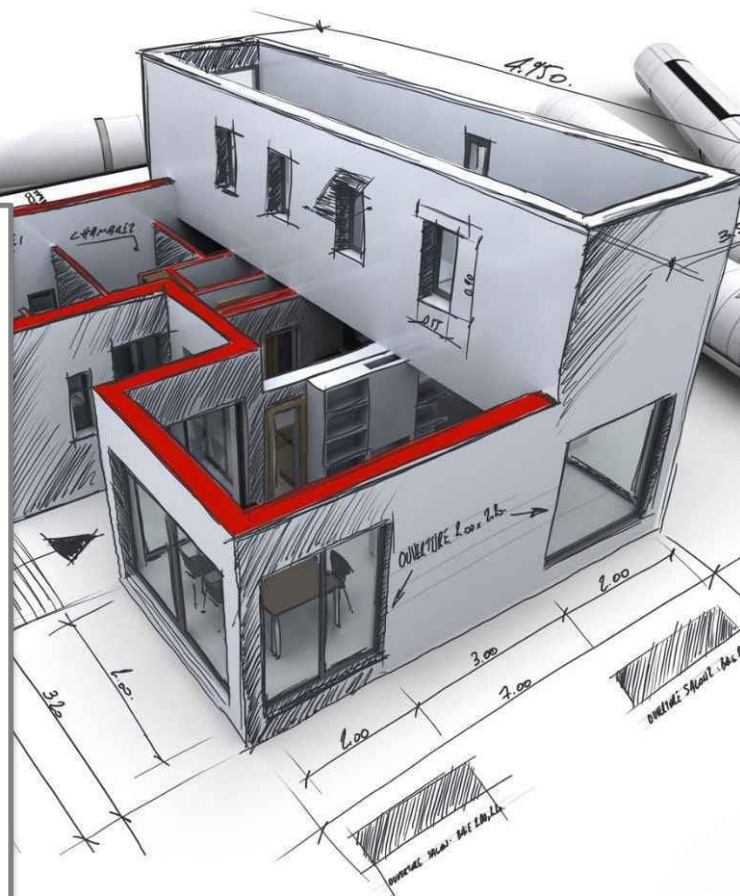

Комментарий

к Положению о неизменной контрактной цене

в новой редакции
(Постановление Совета
Министров от 16.05.2023
№311)



Юридическая компания
«Экономические споры»

BS
Белявский
экономические споры



Phone
+375292688821



Email
info@e-sud.by



Address
230025, Гродно, Калючинская
23, 202



Website
www.e-sud.by

Комментарий

к Положению о неизменной контрактной цене в новой редакции (Постановление Совета Министров от 16.05.2023 №311)

С 20 мая 2023 года Положение о порядке формирования неизменной договорной (контрактной) цены на выполнение подрядных работ, утвержденное Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 18 ноября 2011 г. № 1553 действует в новой редакции (далее – Положение). Рассмотрим основные

Текущий ремонт

При формировании цены на подрядные работы по текущему ремонту стороны больше не обязаны руководствоваться Положением.

О демонтажных работах

Расширен перечень работ, которые стали относиться к «видам работ». Так, ранее в данное понятие были включены только процессы, в результате выполнения которых создавался какой-то объект или осуществлялся его снос. В настоящее время к этой категории добавились демонтажные работы. Согласно ТКП 45-1.03-186-2009 (02250) демонтаж отличается от сноса тем, что после его выполнения, полученные элементы можно использовать в дальнейшей работе. При сносе же применяются разрушающие технологии, исключающие дальнейшее использование конструкций. Фактически демонтажные работы и ранее учитывались в видах работ, однако сейчас это нашло свое отражение в законодательном акте.

Работы «под ключ»

Нормы о неизменной цене распространяются теперь только на подрядные работы, на выполнение которых заключается договор строительного подряда. Положение больше не распространяется на объекты «под ключ». При заключении договоров на проектные работы, на выполнение работ «под ключ» стороны должны будут использовать иные виды стоимости в соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь – приблизительную, твердую, смешанную.

Формирование цены

Новое Положение гармонизировано с нормами Указа Президента Республики Беларусь от 11 августа 2011 г. № 361 «О совершенствовании порядка определения стоимости



Phone
+375292688821



Email
info@e-sud.by



Address
230025, Гродно, Калючинская
23, 202



Website
www.e-sud.by

строительства объектов и внесении изменений в некоторые указы Президента Республики Беларусь», вступившего в силу с 1 мая 2023 года. Для формирования стоимости подрядных работ больше не используется единый прогнозный индекс цен в строительстве. На его смену пришли прогнозные индексы стоимости строительно-монтажных работ, которые являются дифференцированными и отличаются по различным статьям затрат. Сегодня выделяют три индекса – индекс для строительно-монтажных работ, для оборудования и для прочих затрат. Это даст возможность участникам строительной деятельности объективно оценить стоимость предстоящих подрядных работ.

Цена заказчика

Согласно полученному определению, «цена заказчика» — это ориентировочная цена подрядных работ, предложенная заказчиком для заключения договора, сформированная на основании утвержденной проектной документации по стадии «Строительный проект». При расчете цены, Заказчик должен использовать нормы задела в строительстве. Ранее нормы о заделе в строительстве являлись ориентировочными и могли использоваться при разработке проектной документации как справочный материал. Сейчас данные нормы являются обязательными и используются в связке с прогнозными индексами стоимости строительно-монтажных работ.

Цена предложения подрядчика

Подрядчик, как и ранее, рассчитывает цену на основании утвержденной заказчиком проектной документации, разработанной по стадии «Строительный проект», представленных ведомости объемов работ и расхода ресурсов. При определении цены, подрядчик должен учитывать прогнозные индексы стоимости строительно-монтажных работ, подлежащие уплате налоги и обязательные отчисления.

Следует обратить внимание на новую норму – сейчас цена предложения подрядчика, в том числе по видам работ, должна быть подтверждена расчетами. Новым Положением установлено, что как цена заказчика, так и цена подрядчика должны учитывать все затраты на выполнение подрядных работ, за несколькими исключениями. В цену ее включается стоимость оборудования, разработки проектной документации и поставляемых заказчиком строительных материалов, изделий, контракций по предусмотренному заказчиком перечню.

Конкурсный коэффициент

Вводится понятие «конкурсного коэффициента». Ранее подрядчик имел право использовать собственный коэффициент для компенсации рисков, обусловленных различными непредвиденными обстоятельствами. Сейчас с помощью конкурсного коэффициента подрядчик должен компенсировать все возможные непредвиденные обстоятельства, а также учесть коэффициентом внутренние конкурентные преимущества.



Phone
+375292688821



Email
info@e-sud.by



Address
230025, Гродно, Калючинская
23, 202



Website
www.e-sud.by

Одновременно вводится регулирование ставки конкурсного коэффициента при строительстве объектов, финансируемых за счет бюджетных и приравненных к ним средств, а также при строительстве жилых домов с государственной поддержкой. Так установлено, что коэффициент в части, учитывающей компенсацию рисков подрядчика, обусловленных различными непредвиденными обстоятельствами не должен превышать предусмотренного в проектной документации норматива средств на непредвиденные работы и затраты. В части, учитывающей **внутренние конкурентные преимущества размер коэффициента** должен быть не менее 0,9.

Согласно официальному комментарию Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь, именно данный коэффициент позволит значительно сократить срывы сроков строительства объектов, случаи некачественного выполнения строительных строительного подряда на этапе строительства¹.

Методы формирования цены подрядчика

Изменилось содержание методов формирования цены подрядчика. Как и прежде их четыре. Право выбора метода принадлежит подрядчику.

1. Ресурсный метод

Изменилась формула расчета цены при ресурсном методе.

Новацией при формировании цены является право подрядчика использовать информацию о текущих ценах на строительные материалы, изделия и конструкции из республиканской нормативной базы текущих цен на ресурсы, действующей на дату формирования цены предложения подрядчика. Напомним, ранее подрядчик обязан был формировать стоимость только на основании данных, полученных непосредственно от поставщиков, с которыми подрядчик планировал сотрудничать при строительстве объекта. Сейчас подрядчик вправе использовать оба указанных метода, что должно упростить его работу и документооборот.

2. Укрупнённые нормативы

Из понятия укрупненных нормативов пропали «комплексы». Сейчас стоимость работ может быть привязана к единице площади (объема, мощности) объекта и (или) к виду работ. Укрепленные нормативы разрабатываются подрядчиком самостоятельно и при строительстве с использованием бюджетных средств, не должны превышать нормативов, утвержденных Министерством архитектуры и строительства.

3. Стоимость, как и прежде, также может быть определена путем сочетания двух вышеприведенных методов.

¹ http://mas.gov.by/ru/news_ru/view/n16-maja-tekuschego-goda-v-svjazi-s-prinjatiem-glavoj-gosudarstva-ukaza-92-sovetom-ministrov-respubliki-1873/



Phone
+375292688821



Email
info@e-sud.by



Address
230025, Гродно, Калючинская
23, 202



Website
www.e-sud.by

4. Четвертый способ определения стоимости изложен более лаконично и понятно. Согласно нему стоимость подрядных работ оправляется на основании сметной стоимости строительства с учетом конкурсного коэффициента и прогнозных индексов, согласно укрупненному графику производства работ.

График производства работ, график платежей

Появилась императивная норма, согласно которой график производства работ составляется подрядчиком до заключения договора. Виды работ для составления графика подрядчик формирует самостоятельно, на весь срок выполнения подрядных работ.

На основании графика производства работ подрядчик разрабатывает график платежей, учитывая информацию заказчика об авансировании. График платежей также составляется до заключения договора.

Вводится понятие укрупненного графика производства работ. Это график, составленный в денежном выражении без указания конкретных видов работ, выполненных в каждом месяце в пределах сроков нормативной продолжительности строительства.

Неизменность цены

Установлены единые для всех организаций случаи корректировки неизменной договорной цены, а также порядок проведения корректировки.

Как и прежде, основаниями для корректировки будут изменения налогового законодательства, нормативных правовых актов в сфере ценообразования в строительстве, а также изменения прогнозных индексов.

В отличие от предыдущего положения, откорректировать неизменную цену при внесении практически любых изменений в проектную документацию будет нельзя. Достаточным основанием для корректировки цены теперь будет только обнаружение в документации недостатков технического и (или) счетного характера, а также в случае уточнения обстоятельств, которые невозможно было предусмотреть при ее разработке.

Упраздняется возможность корректировки неизменной цены при изменении стоимости материалов, изделий и конструкций, эксплуатации машин и механизмов по сравнению с их стоимостью, учтенной в неизменной цене.

Вводится возможность откорректировать неизменную цену при изменении сроков выполнения подрядных работ. При этом новым Положением закрепляется закрытый перечень таких случаев:

- при нарушении заказчиком порядка расчетов,
- в случае выявления дополнительных работ, которые влияют на исполнение условий договора,
- в случае изменения даты начала выполнения работ и приостановления строительства на срок не более трех месяцев по обстоятельствам, не зависящим от



Phone
+375292688821



Email
info@e-sud.by



Address
**230025, Гродно, Калючинская
23, 202**



Website
www.e-sud.by

сторон или зависящим от подрядчика. При выполнении подрядных работ за счет бюджетных средств, сумма корректировки по данному обстоятельству не будет оплачиваться из бюджета, расходы по этой статье заказчик будет нести за счет собственных средств. Правда есть исключение – если причиной для приостановления работ послужило несвоевременное обеспечение финансирования объекта из бюджета.

Иных случаев корректировки неизменной договорной цены Положение не содержит. Порядок проведения корректировки описан для каждого случая корректировки отдельно. К примеру, в случае изменения налогового законодательства корректировке подлежит только сумма в отношении работ, фактически выполняемых после наступления указанного обстоятельства.

О дополнительных работах

Свое определение получили «дополнительные работы». Так, дополнительные работы, как и ранее, это работы, необходимость выполнения которых возникла в процессе строительства и подтверждена разработчиком проектной документации на основании двустороннего акта, подписанного заказчиком и разработчиком проектной документации. Однако сейчас такие работы одновременно:

- не должны изменять технические решения проектной документации,
- не должны быть предусмотрены в утвержденной проектной документации, разработанной на стадии «Строительный проект» на дату формирования неизменной цены.

Стоимость дополнительных работ сейчас формируется в размере сметной стоимости этих работ, определенной на дату разработки проектной документации, с учетом прогнозного индекса месяца выполнения работ. Стоимость дополнительных работ стороны будут отражать не только в графике производства работ, но также и отдельной строкой в графике платежей. То есть при заключении дополнительного соглашения об оплате таких работ, необходимо будет уточнять не одно приложение, а два (график производства работ, график платежей).

Порядок расчета

Как и ранее, в акты выполненных работ включается полностью законченный вид работ, предусмотренный графиком производства работ. Согласно новому Положению, работы, выполненные частично, также могут быть отражены в актах. Однако это возможно лишь при условии взаимного согласия и определения точного количества (объема) выполненной работы.

Экономия подрядчика, завышения

Установлено, что если подрядчик достиг потребительских и качественных характеристик объекта, установленных проектной документацией, с меньшими затратами, то полученная



Phone
+375292688821



Email
info@e-sud.by



Address
230025, Гродно, Калючинская
23, 202



Website
www.e-sud.by

экономия остается подрядчику. Напомним, подрядчик и ранее сохранял право на оплату выполненных при данных условиях работ по неизменной цене. Сейчас же праву подрядчика на оплату таких работ корреспондирует обязанность заказчика принять и оплатить выполненные работы по неизменной договорной цене. Полагаем это найдет свое отражение в справках, предъявляемых на оплату заказчику. Как и ранее, данная норма не распространяется на строительство жилых помещений для граждан, осуществляющих строительство помещений с государственной поддержкой.

В нормативном акте зафиксированы пять оснований, по которым полученная экономия подрядчика не будет признаваться завышениями, если при этом объект достиг всех потребительских и качественных характеристик:

- фактическое выполнение работ с применением иной технологии производства работ, использования в процессе выполнения иных строительных механизмов, материалов, изделий и конструкций,
- снижение стоимости эксплуатации строительных машин и механизмов, материалов, изделий и конструкций, иных расходов,
- снижение стоимости выполнения работ субподрядчиками,
- завершения работ в срок, ранее установленного договором срока,
- принятие подрядчиком иных мер на снижение стоимости, при условии выполнения обязательных требований ТНПА.

Отдельно следует отметить, об экономии и завышениях при строительстве объектов, финансируемых за счет бюджетных и приравненных к ним средств, а также при строительстве жилых домов (за исключением финансируемых с использованием средств иностранных инвесторов). При строительстве таких объектов подрядчики будут вправе получить экономию, но только по вышеприведенным пяти основаниям. В противном случае это будет называться не экономией, а завышением. Так, в пункте 14 Положения установлено, что завышениями объемов и (или) стоимости будут являться фактически принятые и (или) оплаченные (в том числе в виде авансовых платежей):

- подрядные работы, неизменная цена которых сформирована с нарушением порядка, установленного настоящим Положением;
- подрядные работы, стоимость которых не подтверждена документально соответствующими расчетами и обоснованиями;
- подрядные работы (виды работ), фактически не выполненные.

Приведенная в Положении норма не является новой и дублирует постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 28.03.2012 № 12 «О некоторых вопросах стоимости строительства».

Полагаем, тонкая грань между завышениями и экономией подрядчика породят немало споров между сторонами, контролирующими органами.



Phone
+375292688821



Email
info@e-sud.by



Address
230025, Гродно, Калючинская
23, 202



Website
www.e-sud.by

Выводы

Новый законодательный акт стал более четким и лаконичным, многие нормы исключают двойное токование.

Введенные механизмы, такие как дифференцированные прогнозные индексы и коэффициент внутренних конкурентных преимуществ, позволяют сторонам объективно оценить стоимость предстоящего строительства и сформировать цену, которая действительно будет неизменной.

Подрядчик должен внимательно относиться к предложенной им цене, особенно в части стоимости материалов и эксплуатации машин – в случае их изменения, цена подрядных работ не корректируется. Также подрядчику стоит помнить о том, что предложенная им цена должна быть подтверждена расчетами.

Составление графика производства работ и графика платежей самим подрядчиком и до заключения договора позволит сторонам рассчитать свои силы и ресурсы на старте. При нарушении заказчиком графика платежей, подрядчик вправе требовать как корректировки неизменной цены, так и уплаты законной и (или) договорной неустойки.

О корректировке действующих договоров

Если договор подряда заключен сторонами до 1 мая 2023 года, то стороны не должны приводить его в соответствие с Положением.

Если проектная документация разработана и не утверждена, либо утверждена, но договор строительного подряда не заключен, то при определении цены заказчика и подрядчика необходимо руководствоваться новыми нормами права.

Белявский С.Ч.

Директор юридической компании «Экономические споры», медиатор, председатель Третейского суда «Экономические споры», рекомендованный арбитр МКАС «Палата арбитров при Союзе юристов», более 10 лет стажа работы судьей экономического суда

Кобринец М.В., заместитель директора юридической компании «Экономические споры», налоговый консультант



Phone
+375292688821



Email
info@e-sud.by



Address
230025, Гродно, Калючинская
23, 202



Website
www.e-sud.by