

ФОРМИРОВАНИЕ ДОГОВОРНЫХ ЦЕН НА ПРОЕКТНЫЕ РАБОТЫ: ПРОБЛЕМНЫЕ ВОПРОСЫ

Л.К. КОРБАН¹, Н.А. ПАШКЕВИЧ², Е.В. ШТУРБИНА³

¹ доцент факультета строительства и недвижимости МИПК и ПК БНТУ

² м.э.н., старший преподаватель кафедры «Экономика, организация строительства и управление недвижимостью» строительного факультета БНТУ

³ старший преподаватель факультета строительства и недвижимости МИПК и ПК БНТУ
г. Минск, Республика Беларусь

В стратегии развития строительного комплекса Республики Беларусь до 2035 г. предусмотрены ключевые направления развития проектной деятельности, в числе которых предполагается дальнейшее совершенствование взаимодействий между заказчиком и разработчиком проектной документации.

В процессе работы была изучена действующая методика формирования договорных цен на проектные работы, дана оценка состояния вопроса и сделаны предложения по совершенствованию.

Ключевые слова: заказчик, проектная организация, цена предложения, предельная стоимость заказчика, договорная цена.

FORMATION OF CONTRACTUAL PRICES FOR DESIGN WORK: PROBLEM ISSUES

L.K. KORBAN¹, N.A. PASHKEVICH², E.V. SHTURBINA³

¹Associate Professor of the Faculty of Construction and Real Estate, MIPK and PC BNTU

²m.e.s., Senior Lecturer of the Department of Economics, Organization of Construction and Real Estate Management, Faculty of Construction, BNTU

³Senior Lecturer of the Faculty of Construction and Real Estate, MIPK and PC BNTU
Minsk, Republic of Belarus

The strategy for the development of the construction complex of the Republic of Belarus until 2035 provides for key areas for the development of design activities, including the further improvement of interactions between the customer and the developer of design documentation.

In the course of the work, the current methodology for forming contract prices for design work was studied, an assessment of the state of the issue was given and proposals for improvement were made.

Keywords: customer, design organization, offer price, customer's maximum cost, contract price.

ВВЕДЕНИЕ

Белорусское законодательство предусматривает три вида цен в строительстве: неизменная, твердая, приблизительная.

Неизменная договорная (контрактная) цена на выполнение подрядных работ — цена подрядных работ, определяемая по результатам выбора заказчиком подрядчика (абз. 5 п. 2 Положения № 1553) [1].

Твердая цена — цена, при которой подрядчик не вправе требовать оплаты дополнительных работ или иного увеличения, а заказчик — уменьшения цены даже в том случае, когда в момент заключения договора невозможно было предусмотреть полный объем подлежащей выполнению работы или необходимых для этого расходов (ч. 1 п. 6 ст. 663 ГК) [2].

В договоре строительного подряда стороны могут согласовать случаи, когда твердая цена подлежит изменению. Однако в этом случае твердая цена трансформируется в приблизительную (п. 3 ст. 391 ГК) [2].

Приблизительная цена — цена, при которой, если возникла необходимость провести дополнительные работы и по этой причине существенно повышается цена работы, о чем подрядчик обязан своевременно предупредить заказчика. Если заказчик не согласен увеличить цену работы, он вправе отказаться от договора (ч. 1 п. 5 ст. 663 ГК) [2].

В случае, если стороны намерены установить приблизительную цену, об этом обязательно нужно указать в договоре. В противном случае цена будет считаться твердой (п. 4 ст. 663 ГК) [2].

Следует отметить, что в части выполнения подрядных работ все вопросы, связанные с формированием неизменной (договорной) контактной цены отражены в Постановлении Совмина от 16.05.2023 №311 «Об изменении постановлений Совета Министров Республики Беларусь» (далее — постановление №311) [1].

В тоже время отсутствует системный подход к формированию договорной (контрактной) цены на выполнение проектных работ).

РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЯ

В соответствии с приказом Минстройархитектуры от 13.06.2014 № 169 «О совершенствовании порядка определения стоимости разработки документации проектного обеспечения строительной деятельности» (далее – приказ № 169) [3, 4] в отношении проектных работ не применяется неизменная цена, предусмотренная Указом Президента Республики Беларусь от 11.08.2011 № 361 и Положением №1553 [1], т.е. к цене на проектные работы не применяются и требования, касающиеся формирования и случаев изменения неизменной цены, установленные данными нормативными правовыми актами.

Полная стоимость разработки документации проектного обеспечения строительной деятельности для возведения объекта строительства в объеме и составе, определяемых заданием Заказчика (ПС^{OC}), определяется на основании сводной сметы, объединяющей отдельные расчеты стоимости основных и дополнительных проектных работ (услуг), сопутствующих работ (услуг) по каждому виду выполняемых работ в зависимости от установленной законодательством структуры Сводного сметного расчета стоимости строительства.

Предельная (стартовая) цена Заказчика определяется на основании полной стоимости разработки документации проектного обеспечения строительной деятельности для возведения объекта строительства в объеме и составе, определяемых заданием Заказчика (ПС^{OC}), с учетом требований части 1 пункта 33 Методических указаний без применения дополнительных понижающих коэффициентов [5].

В соответствии с приказом №169 цена предложения разработчика проектной документации определяется на основании полной стоимости разработки документации проектного обеспечения строительной деятельности в объеме и составе, определяемых заданием Заказчика (ПС^{OC}), с учетом требований частей 1 и 3 пункта 33 Методических указаний.

При формировании цены предложения подрядчика на разработку документации проектного обеспечения строительной деятельности, в том числе градостроительной документации, допускается применение понижающих коэффициентов как к трудоемкости разработки документации проектного обеспечения строительной деятельности отдельных объектов проектирования в составе объекта строительства, так и к стоимости работ (услуг) приходящейся на 1 человеко-день работы исполнителя 14 разряда.

Следует отметить, что в Методических указаниях других упоминаний о договорной цене не содержится, что позволяет использовать материалы Методических рекомендаций о порядке определения стоимости разработки документации проектного обеспечения архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, утвержденные постановлением Минстройархитектуры от 21.03.2012 № 11 (ред. от 29.12.2012 г. с изменениями от 02.04.2014 г., далее – Методические рекомендации № 11) (действующая редакция) [5].

Структура формирования договорной (контрактной) цены должна соответствовать структуре сводного сметного расчета согласно Инструкции о порядке определения сметной стоимости строительства и составления сметной документации на основании нормативов расхода ресурсов в натуральном выражении [8].

При этом для объектов, возведение которых финансируется полностью или частично за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов, в том числе государственных целевых бюджетных фондов, а также государственных внебюджетных фондов, внешних государственных займов и внешних займов, привлеченных под гарантии Правительства Республики Беларусь, кредитов банков Республики Беларусь под гарантии Правительства Республики Беларусь и областных, Минского городского исполнительных комитетов, а также при строительстве жилых домов (за исключением финансируемых с использованием средств иностранных инвесторов) итог средств по главе 10 сводного сметного расчета стоимости строительства объекта не должен превышать 10% от суммарного итога глав 1 - 10 за исключением отдельных случаев, не противоречащих действующему законодательству, при наличии обоснования [3].

В процессе работы выполнены расчеты, позволяющие проанализировать снижения цены предложения подрядчика по отношению к стоимости СНЗТ, и к предельной (стартовой) стоимости заказчика.

Результаты анализа процедур закупок при проектировании объектов за 2023 г. представлены в таблице 1.

Таблица 1– Сводная таблица стоимости проектных работ согласно завершенным процедурам закупок при проектировании объектов за 2023 гт.

№ п/п	Наименование объекта	Предельная (стартовая) стоимость заказчика, бел.руб.	Стоимость по СНЗТ, бел.руб.	Цена предложения подрядчика, бел.руб.	% снижения цены предложения подрядчика по отношению к стартовой стоимости, %	% снижения цены предложения подрядчика по отношению к стоимости по СНЗТ, %
1	«Техническая модернизация в осях И,Б-Г,Д/3-27 блока цехов №7,10 по ул. Курако,26 в г. Могилеве»	220 500,00	440 174,37	211 200,00	4%	52%
2	«Реконструкция БПЦ-2, расположенного по адресу: Минская обл., г. Жодино, ул. 40 лет Октября, 4»	1 500 000,00	1 650 200,34	1 308 568,80	13%	21%
3	«Реконструкция зданий государственного учреждения «Республиканская клиническая больница медицинской реабилитации» по адресу: Минский район, дер. Аксаковщина» (1-я очередь строительства)	3 200 000,00	3 380 250,25	2 099 213,98	34%	38%
4	«Трансформация производственной территории предприятия ОАО «Агат – электромеханический завод» 2-ая, 3-ая очереди строительства, Строительный проект	563 338,25	852 005,13	529 664,22	6%	38%
5	«Возведение механосборочного цеха в г.п. Мачулищи, ул.Аэродромная, 17В»	450 000,00	491 951,92	403 920,00	10%	18%
6	«Возведение здания производственного корпуса по адресу: г. Гомель, ул. Севастопольская, 106» с выделением 1 и 2 очередей строительства.	700 000,00	1 061 255,47	551 868,43	21%	48%

7	«Транспортно-логистический комплекс «Прилесье» на территории свободной экономической зоны «Минск». 4-ая очередь строительства. Склад W01	650 000,00	720 561,45	540 000,00	17%	25%
8	«Инженерно-транспортная инфраструктура многоквартирной жилой застройки в районе ул.Зеленая в г.Фаниполь Дзержинского района. Второй этап»	1 168 305,14	1 248 078,54	449 986,46	61%	64%

Источник: собственная разработка авторов.

На рисунке 1 представлена соотношение стоимости проектных работ: предельная цена заказчика, стоимость, определенная по СНЗТ и цена предложения проектной организации.

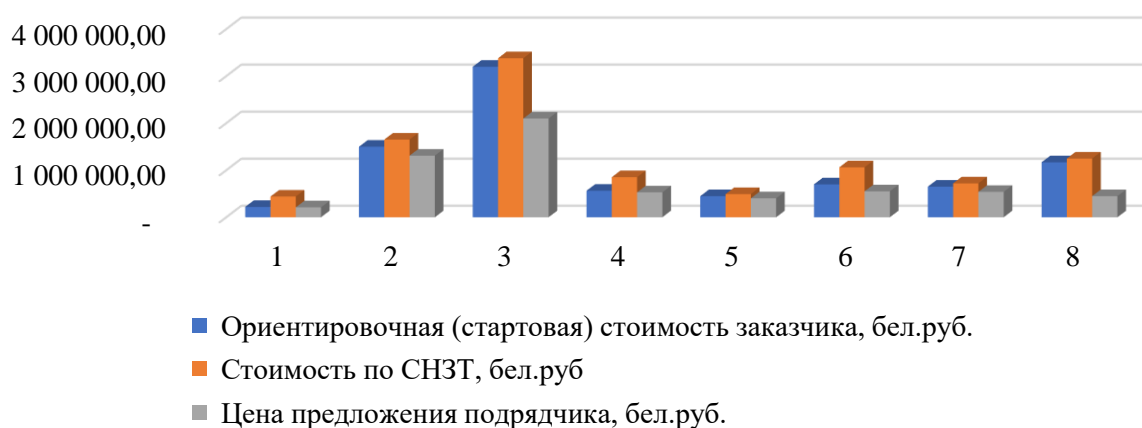


Рисунок 1 – Соотношение стоимости проектных работ
Примечание – Источник: собственная разработка авторов

Анализ полученных позволяет сделать вывод, что снижение цены предложения подрядчика по объектам № 1-8 изменяется от 4% до 61% и в среднем составляет 20,80%.

Процент снижения цены предложения подрядчика по отношению к стоимости, определенной по СНЗТ, колеблется от 18% до 64% и в среднем составляет 29,30%.

Вышеперечисленные отклонения цены предложения подрядчика от предельной цены заказчика и стоимости проектных работ, определенных по СНЗТ 8.01.002014(с изменениями и дополнениями) связаны с тем, что в Методических указаниях о порядке определения стоимости разработки документации проектного обеспечения строительной деятельности ресурсным методом нет четкого разъяснения о порядке формирования договорной (контрактной) цены в соответствии с законодательством [3, 4]. Следует отметить, что в Постановлении №297 договорная (контрактная) цена и способ ее определения относятся к существенным условиям договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ, в связи с чем необходимость процесса формирования методического обеспечения для определения договорной (контрактной) цены на проектные работы приобретает особую актуальность. Кроме того, протокол согласования договорной (контрактной) цены является обязательным приложением к договору на выполнение проектно-изыскательских работ [5].

С учетом вышеизложенного при разработке методики формирования договорной (контрактной) цены на проектные работы предлагается обратить внимание на следующие предложения:

– при формировании договорной цены на проектные работы разделить работы и услуги, финансируемые полностью или частично за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов, в том числе государственных целевых бюджетных фондов, а также государственных

внебюджетных фондов, внешних государственных займов и внешних займов, привлеченных под гарантии Правительства Республики Беларусь, кредитов банков Республики Беларусь под гарантии Правительства Республики Беларусь и областных, Минского городского исполнительных комитетов, а также при строительстве жилых домов (за исключением финансируемых с использованием средств иностранных инвесторов) и работы и услуги, финансируемые полностью или частично за счет собственных средств (такой же подход предусмотрен при проведении закупок на проектные работы) [6].

– при определении предельной стоимости заказчика следует руководствоваться Методическими указаниями о порядке определения стоимости разработки документации проектного обеспечения строительной деятельности ресурсным методом (НЗТ 8.01.00–2014) и Сборниками норм затрат трудовых ресурсов (далее – Сборники НЗТ) с учетом корректировки стоимости работ (услуг), приходящейся на 1 человеко-день работы исполнителя 14 разряда ($V_{14p}^{\text{чел-дн}}$), которая принимается в расчет стоимости работ (услуг), на срок, требуемый для разработки проектной документации, или директивный срок, установленный Заказчиком в соответствии с утвержденным календарным планом работ (далее – срок разработки проектной документации) [3, 4].

– при формировании цены предложения разработчика проектной документации проектными организациями разрешить формировать цены предложения на основе Методических указаний о порядке определения стоимости разработки документации проектного обеспечения строительной деятельности ресурсным методом (НЗТ 8.01.00–2014) [3, 4], с учетом коэффициента, учитывающего внутренние конкурентные преимущества, т.е. с учетом ее возможного снижения. При этом ввести ограничения размера коэффициента, учитывающего внутренние конкурентные преимущества подрядчика (проектировщика), - не ниже 0,9 (по аналогии с подрядными строительными работами), - при проектировании объектов, финансируемых за счет бюджетных и приравненных к ним средств, а также при проектировании жилых домов с государственной поддержкой.

– при выборе разработчика проектной документации учитывать критерии оценки и сравнения предложений в составе стоимостной и нестоимостной групп критериев оценки, утвержденных постановлением Совмина от 02.07.2019 № 449 «Об установлении критериев, способа оценки и сравнения предложений участников открытого и закрытого конкурсов» (с изменениями и дополнениями)[6] при проведении открытого конкурса (в том числе в виде двухэтапного конкурса и конкурса с ограниченным участием), то есть выбирать подрядчика (проектировщика) не только по цене предложения, так как такой подход сказывается на качестве и сроках разработки проектной документации.

– проводить обязательную оценку эффективности государственных закупок в соответствии с показателями (критериями) оценки эффективности государственных закупок согласно письму МАРТ от 11.04.2022 № 14-01-08/1025к «Методические рекомендации по оценке эффективности государственных закупок и закупок за счет собственных средств» [7], что позволит в последующем совершенствовать систему закупок проектных работ.

Кроме того, предусматривать следующие случаи изменения договорной (контрактной) цены на проектные работы:

- изменение налогового законодательства в части установления и (или) отмены налогов и отчислений в доходы соответствующих бюджетов, которые влияют на формирование договорной (контрактной) цены, изменения налоговых ставок и объектов налогообложения, установления и (или) отмены налоговых льгот [7];

- изменение прогнозных индексов прочих затрат;

- изменение НПА в сфере проектирования;

- внесение изменений и дополнений в задание на проектирование;

- уточнение заказчиком сметной стоимости проектируемого объекта, если ранее она была определена на основе стоимостных показателей объектов-аналогов;

- изменение сроков проектирования, предусмотренных договором;

- предусмотреть возможность надбавок (доплаты) к договорной (контрактной) цене за сокращение сроков продолжительности проектирования;
- нарушение заказчиком установленного договором порядка расчетов, графика платежей;
- изменение даты начала выполнения проектных работ по обстоятельствам, не зависящим от сторон или зависящим от заказчика;

В дополнение к вышеизложенному для улучшения деятельности проектных организаций можно предложить следующее:

– внести изменения в формулу расчета показателя стоимости работ (услуг), приходящейся на 1 человеко-день работы исполнителя 14 разряда, с учетом корректировки на весь период разработки документации либо на периоды выполнения отдельных этапов, т.е. не применять понижающий коэффициент 0,5 (по аналогии с подрядными строительными работами).

– при необходимости оказания проектной организацией части инженерных услуг в соответствии с заданием Заказчика, учитывать затраты подрядчика (проектировщика) на выполнение функций заказчика при формировании договорной (контрактной) цены на проектные работы (например, сбор исходных данных для составления проектной и разрешительной документации, выбор подрядчиков, поставщиков товаров, расчет площади объектов долевого строительства для каждой категории дольщиков в суммарной площади всех объектов долевого строительства в составе объекта строительства для расчета нормы в процентах для определения нормативной стоимости услуги по организации создания объектов долевого строительства для определения стоимости услуг заказчика, застройщика; услуги, которые нужны в ходе строительства);

– производить пересмотр прогнозных индексов стоимости прочих затрат с разбивкой по месяцам в соответствии с фактическим и прогнозируемым уровнем роста потребительских цен, фактическим и прогнозируемым уровнем инфляционных процессов, фактической и прогнозируемой динамикой роста заработной платы в отрасли.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В последние годы по данным Госстройнадзора в Республике Беларусь строится свыше 8 тыс. объектов 1-4 классов сложности и практически по всем осуществляются государственные закупки.

Наличие такого количества объектов подтверждает актуальность проблемы формирования договорной (контрактной) цены как на выполнение проектных, так и подрядных строительных работ.

В настоящее время порядок формирования договорной (контрактной) цены на выполнение подрядных работ методически обеспечен, в то время как в действующей методической и нормативной базе для проектных организаций нет четких указаний о порядке ее формирования договорной (контрактной) цены, что подтверждает актуальность рассматриваемой проблемы.

Существующая практика формирования договорной (контрактной) цены на проектные работы свидетельствует о том, что при определении предельной стоимости закупки проектных работ Заказчик снижает первоначальную стоимость проектных работ, рассчитанную согласно Методическим указаниям, что в результате приводит к значительному снижению цены предложения подрядчика в условиях конкурентной среды.

ЛИТЕРАТУРА

1. О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 11 августа 2011 года № 361». Постановление Совета Министров Республики Беларусь 18 ноября 2011 г. № 1553 в редакции Постановления Совета Министров Республики Беларусь от 16 мая 2023 г. № 311 // Консультант Плюс: Версия Проф. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». М., 2025.

2. Гражданский Кодекс Республики Беларусь. Палата представителей, 07 дек. 1998г., № 218-З в редакции Закон Республики Беларусь от 3 января 2023 г. № 240-З // Консультант Плюс: Версия Проф. Технология 3000 [Электронный ресурс] : ООО «ЮрСпектр», Нац. Центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2025.

3. О совершенствовании порядка определения стоимости разработки документации проектного обеспечения строительной деятельности: приказ Министерства архитектуры и строительства Респ. Беларусь от 13 июня. 2014 г. № 169 // Консультант Плюс: Версия Проф. Технология 3000 [Электронный ресурс]: ООО «Юр-Спектр», Нац. Центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2025.

4. Кодекс об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности. Палата представителей, 17.07.2023 №289-З // Консультант Плюс: Версия Проф. Технология 3000 [Электронный ресурс]: ООО «Юр-Спектр», Нац. Центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2025.

5. Инструкция о порядке определения сметной стоимости строительства и составлении сметной документации на основании НРР в натуральном выражении. № 39 в редакции постановления Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 02.05.2024 г. № 37 // Консультант Плюс: Версия Проф. Технология 3000 [Электронный ресурс]: ООО «Юр-Спектр», Нац. Центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2025.

6. Об установлении критериев, способа оценки и сравнения предложений участников, открытого и закрытого конкурсов. Постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 02 июля. 2019 г. № 449 // Консультант Плюс: Версия Проф. Технология 3000 [Электронный ресурс] : ООО «ЮрСпектр», Нац. Центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2025.

7. Письмо МАРТ от 11.04.2022 № 14-01-08/1025к «Методические рекомендации по оценке эффективности государственных закупок и закупок за счет собственных средств» // Консультант Плюс: Версия Проф. Технология 3000 [Электронный ресурс]: ООО «Юр-Спектр», Нац. Центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2025.

REFERENCES

1. On certain measures to implement the Decree of the President of the Republic of Belarus of August 11, 2011 No. 361. Resolution of the Council of Ministers of the Republic of Belarus of November 18, 2011 No. 1553 as amended by the Resolution of the Council of Ministers of the Republic of Belarus of May 16, 2023 No. 311 // Consultant Plus: Version Prof. Technology 3000 [Electronic resource] / ООО YurSpektr. M., 2025.

2. Civil Code of the Republic of Belarus. House of Representatives, December 7, 1998, No. 218-Z as amended by the Law of the Republic of Belarus of January 3, 2023 No. 240-Z // Consultant Plus: Version Prof. Technology 3000 [Electronic resource]: YurSpektr LLC, National Center for Legal Information. Republic of Belarus. - Minsk, 2025.

3. On improving the procedure for determining the cost of developing documentation for design support for construction activities: order of the Ministry of Architecture and Construction of the Republic of Belarus dated June 13, 2014, No. 169 // Consultant Plus: Version Prof. Technology 3000 [Electronic resource]: ООО Yur-Spekt, National Center for Legal Information. Republic of Belarus. - Minsk, 2025.

4. Code on architectural, urban planning and construction activities. House of Representatives, 17.07.2023 No. 289-Z // Consultant Plus: Version Prof. Technology 3000 [Electronic resource]: ООО Yur-Spekt, Nat. Center for Legal Information. Republic of Belarus. - Minsk, 2025.

5. Instructions on the procedure for determining the estimated cost of construction and drawing up estimate documentation based on the NRR in kind.No. 39 as amended by the Resolution of the Ministry of Architecture and Construction of the Republic of Belarus dated 02.05.2024 No. 37 // Consultant Plus:

Version Prof. Technology 3000 [Electronic resource]: OOO Yur-Spectr, Nat.Center for Legal Information. Republic of Belarus.- Minsk, 2025.

6. On the establishment of criteria, methods for evaluating and comparing proposals of participants in open and closed competitions. Resolution of the Council of Ministers of the Republic of Belarus dated July 2, 2019 No. 449 // Consultant Plus: Version Prof. Technology 3000 [Electronic resource]: YurSpektr LLC, National Center for Legal Information. Republic of Belarus. - Minsk, 2025.

7. Letter of MART dated 11.04.2022 No. 14-01-08/1025k “Methodological recommendations for assessing the effectiveness of public procurement and procurement using own funds” // Consultant Plus: Version Prof. Technology 3000 [Electronic resource]: OOO Yur-Spectr, Nat. Center for Legal Information. Republic of Belarus. - Minsk, 2025.