

## ФОРМИРОВАНИЕ ДОГОВОРНОЙ ЦЕНЫ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

КОРБАН Л.К.<sup>1</sup>, ПАШКЕВИЧ Н.А.<sup>2</sup>, БОГАТЫРЕВ И.С.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> доцент кафедры строительства и эксплуатации зданий и сооружений факультета строительства и недвижимости МИПК и ПК БНТУ

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

<sup>3</sup> выпускник кафедры «Экономика, организация строительства и управление недвижимостью» строительного факультета БНТУ  
г. Минск, Республика Беларусь

*Объект исследования – система взаимоотношений и расчетов за выполненные работы в строительстве в Республике Беларусь и Российской Федерации. В процессе работы систематизированы основополагающие законодательные акты, регулирующие процесс формирования договорной цены в Российской Федерации в условиях проведения государственных закупок, а также рассмотрены особенности методики формирования договорной цены.*

Ключевые слова: твердая договорная цена, приблизительная договорная цена, закупки, цена предложения подрядчика, стартовая цена заказчика, цена предложения подрядчика.

## FORMATION OF CONTRACT PRICE FOR CONSTRUCTION OF FACILITIES IN THE RUSSIAN FEDERATION

KORBAN L.K.<sup>1</sup>, PASHKEVICH N.A.<sup>2</sup>, BOGATYROV I.S.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Associate Professor of the Faculty of Construction and Real Estate MIPK and PC BNTU

<sup>2</sup> m.e.c, Senior Lecturer at the Department of Economics, Organization of Construction and Real Estate Management, Faculty of Civil Engineering, BNTU

<sup>3</sup> graduate student of the Department of Economics, Organization of Construction and Real Estate Management, Faculty of Civil Engineering, BNTU  
Minsk, Republic of Belarus

*The object of the study is the system of relationships and payments for work performed in construction in the Republic of Belarus and the Russian Federation. In the process of work, the fundamental legislative acts regulating the process of forming a contract price in the Russian Federation in the conditions of public procurement are systematized, and the features of the methodology for forming a contract price are also considered.*

Key words: fixed contract price, approximate contract price, procurement, contractor's offer price, customer's starting price, contractor's offer price.

## ВВЕДЕНИЕ

Вступление в силу с 1 января 2015 года договора о ЕАЭС потребовало от государств-членов скоординированной политики, направленной на гармонизацию и унификацию законодательств, в том числе в сфере строительства. Договор о ЕАЭС, а также продолжающаяся интеграция Республики Беларусь и Российской Федерации в рамках Союзного государства открывают строительным организациям обеих стран доступ к новым рынкам сбыта и необходимым инвестиционным ресурсам. В связи с этим дальнейшая проработка вопроса о гармонизации и унификации законодательств Республики Беларусь и Российской Федерации в сфере строительства приобретает особую важность, при чем наиболее актуальным является анализ действующих методик формирования договорных цен на строительство объектов и порядка организации и проведения процедур закупок. Такой подход позволит субъектам хозяйствования Республики Беларусь и Российской Федерации, осуществляющим строительную деятельность, организовать грамотное взаимодействие на различных стадиях жизненного цикла проекта, выявить проблемы, возникающие в ходе такого взаимодействия, и разработать обоснованные предложения по их решению, которые найдут свое отражение в законодательной базе.

## РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

Письмом Государственного комитета Российской Федерации по вопросам архитектуры и строительства от 29.12.1993 г. №12-349 (с изменениями и дополнениями) был введен Порядок определения стоимости строительства и свободных (договорных) цен на строительную продукцию в условиях развития рыночных отношений (далее – порядок №12-349, в котором выделены следующие виды строительной продукции:

- технологический этап работ (вид работ);
- объект строительства;
- пусковой комплекс;
- очередь строительства;
- стройка [1].

При определении договорной цены строительной продукции, являющейся для подрядной организации ценой выполняемых ею по договору строительного подряда работ, прежде всего, следует руководствоваться Гражданским Кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ) [2]. В соответствии со статьей 709 ГК РФ договорная цена должна включать компенсацию издержек подрядчика и причитающееся ему вознаграждение. Таким образом, в договорной цене учитываются все обоснованные затраты подрядчика, связанные с выполнением обязательств по договору, и прибыль в согласованном сторонами размере [3].

В структуре договорной цены выделяют:

- стоимость подрядных работ;
- другие затраты и работы по договору [3].

Стоимость подрядных работ включает стоимость строительных и монтажных работ, а также прочие работы и затраты подрядчика, оплачиваемые заказчиком за счет средств, учтенных в главе 9 сводного сметного расчета. К таким затратам могут быть отнесены затраты на:

- содержание действующих постоянных автомобильных дорог;
- перевозку работников к объектам строительства и обратно;
- осуществление работ вахтовым методом;
- на возмещение расходов по страхованию рисков и т. д. [3].

Другие затраты имеют место в случае, если подрядчик исполняет кроме строительномонтажных работ работы по составлению проектной документации, изготовлению или поставке оборудования и др. [3].

Порядок формирования договорной цены на строительную продукцию приведен на рисунке 1:



Рисунок 1 – Порядок формирования договорной цены на строительную продукцию  
Примечание – Источник: собственная разработка на основании [3]

Договорные цены могут быть твердыми и приблизительными. Так, твердая договорная цена неизменна на весь период строительства. Приблизительная цена может корректироваться в процессе строительства [3].

Для формирования величины договорной цены используются сметно- нормативные методы, то есть договорная цена определяется на основе предварительно составленной сметной документации. Состав ее зависит от предмета договора, определяющего вид строительной продукции. Так, если предметом договора является:

- комплекс работ, то для обоснования договорной цены достаточно локальной сметы;
- строительство (реконструкция, капитальный ремонт) объекта, то необходим полный комплект сметной документации [3].

В соответствии с ГК РФ помимо сметы, являющейся основой для определения договорной цены, допускаются другие методы определения таких цен. Так, в соответствии со статьей 709 в договоре подряда указывается цена подлежащей выполнению работы или способы ее определения. Согласно статье 424 ГК РФ в случае, когда в возмездном договоре цена не предусмотрена и не может быть определена, исполнение договора должно быть оплачено по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги [3].

В практике заключения договоров строительного подряда договорная цена может быть определена:

- в виде стоимости выполнения работ на расчетную единицу (метр квадратный кровли, метр квадратный благоустроенной территории и т.п.);
- по объектам-аналогам или на основе сложившихся показателей стоимости подрядных работ на расчетный измеритель здания или сооружения (обычно в условных единицах) [3].

Договорная цена определяется заказчиком и подрядчиком, в том числе по результатам закупок, которые используются в качестве основного метода экономической оптимизации цены строительной продукции [4].

При проведении закупок свободная (договорная) цена стройки (ее части) устанавливается после оценки и сопоставления предложений, предъявленных подрядчиками, а в случаях, когда закупки не проводятся, – на основании ее согласования между заказчиком и подрядчиком. В результате совместного решения оформляется протокол согласования свободной (договорной) цены на строительную продукцию, который подписывается сторонами, прилагается к договору подряда и является неотъемлемой его частью [3].

Твердая договорная цена, устанавливаемая в государственном (муниципальном) контракте, заключаемом с победителем конкурса, определяется с учетом предложенного победителем уровня снижения стартовой цены (цены ЛОТа), определенной заказчиком в текущих ценах на дату объявления конкурса. Также в ней учитывается резерв средств на непредвиденные расходы для объектов строительства различного назначения, который может устанавливаться в диапазоне от 1 до 10 процентов от твердой договорной цены в зависимости от вида объекта. По уникальным объектам строительства, а также по объектам атомной энергетики, гидротехническим сооружениям, объектам космической инфраструктуры и метрополитенов устанавливается максимально возможный процент [3].

Твердая договорная цена строительной продукции, установленная в результате проведенного конкурса, оформляется протоколом согласования договорной цены, который подписывается заказчиком и подрядчиком, выигравшими конкурс. Твердая цена между генеральным подрядчиком и субподрядчиком также оформляется протоколом согласования договорной цены [3].

Законодательной базой Российской Федерации предусматриваются случаи, при которых возможна корректировка твердой цены.

Порядок определения твердой цены при заключении контракта на закупку товаров, работ и услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд устанавливается Федеральным Законом Российской Федерации «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» от 05.04.2013 г. №44-ФЗ (в ред. от 28.12.2022 №569-ФЗ (далее – Закон №44-ФЗ) [5].

В соответствии со статьей 95 Закона №44-ФЗ изменение твердой цены на выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объекта капитального строительства, геологическому изучению недр, проведению работ по сохранению объектов культурного наследия допускается по соглашению сторон в следующих случаях:

- при изменении объема и (или) видов выполняемых работ по контракту. При этом допускается изменение цены контракта не более чем на 10%;
- при изменении в соответствии с законодательством Российской Федерации регулируемых цен (тарифов) на товары, работы, услуги [5].

Рассмотрим порядок формирования договорной цены на строительства объектов АО 1, заказчиком-юрлицом Российской Федерации по которым является Акционерное общество 1 (далее – АО 1). АО 1 реализует проект по развитию инфраструктуры сталеплавильного производства, при этом планируется возвести следующие объекты:

- пруд-осветлитель с приёмной камерой и шламовой площадкой;
- насосную станцию подачи дождевого стока и шламовой площадки.

Источник финансирования: собственные средства заказчика.

Для определения подрядчика и последующего заключения с ним договора строительного подряда на выполнение работ заказчик объявил о проведении им закупок. Юридические лица, желающие принять участие в процедуре выбора подрядчика, направили заказчику соответствующие заявления и всю необходимую документацию, подтверждающую их финансовое положение, производственные мощности, реализованные за последние несколько лет проекты и прочую информацию.

Открытое акционерное общество (далее - ОАО 1), являющееся юридическим лицом Республики Беларусь, приняло участие в закупках. Участники получили рабочую документацию,

техническое задание, а также ведомость объемов работ, сформированную заказчиком. Примерный вид ведомости объемов работ по разделу М80095.02-КМ1 проекта (фрагмент) представлен в таблице 1:

Таблица 1. Ведомость объемов работ по разделу М80095.02-КМ1 проекта:

Наименование работ	Ед. изм.	Количество
Монтаж площадок с настилом и ограждением из листовой, рифленой просечной и круглой стали	т	7,139
Монтаж площадок с настилом и ограждением из листовой, рифленой, просечной и круглой стали	т	1,468
Монтаж лестниц прямолинейных и криволинейных, пожарных с ограждением	т	1,116
Монтаж щитов и блоков встроенных площадок с настилом из листовой стали, ребрами жесткости, составного сечения	т	8,958
Установка анкеров в отверстия глубиной 110 мм с применением составов на цементно-эпоксидной основе, диаметр анкера 12 мм	100шт	0,7
Установка анкеров в отверстия глубиной 65 мм, диаметр анкера 12мм	100шт	6,7

Источник: собственная разработка автора на основании ПСД.

Каждый из участников закупок формировал свою собственную цену предложения, исходя из требований ГК РФ, что договорная цена должна включать компенсацию издержек подрядчика и причитающееся ему вознаграждение [6]. Согласно ГК РФ помимо сметы, являющейся основой для определения договорной цены, допускаются другие методы определения таких цен [6].

Специалистами по сметной работе для каждой из работ, указанной в предоставленной заказчиком ведомости, была назначена цена за единицу такой работы. Эта цена учитывала прямые затраты, накладные расходы и плановую прибыль, а также предполагаемый уровень инфляции и процент тендерного снижения. При этом не учитывалась стоимость материальных ресурсов, так как было оговорено что возмещение затрат на материалы будет осуществляться заказчиком при оплате выполненных подрядчиком работ по их фактической стоимости.

Таким образом, просуммировав стоимости работ, полученные в результате умножения их цен на объемы в натуральном выражении, указанные в ведомости, подрядчик получил свою цену предложения. Расчет цены предложения по работам, выполняемым на основании других разделов проекта, выполнен аналогичным образом.

В таблицах 2 и 3 представлены сформированные ЛОТ 1 и ЛОТ 2 соответственно. Цены сформированы в российских рублях.

Так, общая стоимость работ по ЛОТу 1 с учетом стоимости материалов на дату подачи предложения составила 242,37 млн. рублей. Стоимость работ по ЛОТу 2 с учетом стоимости материалов на дату подачи предложения – 100,58 млн. рублей.

В процессе проведения закупок последовательно снижалась приложенная подрядчиком цена предложения работ без учета стоимости материалов:

а) по ЛОТу 1:

– 18.11.2022г. – на 1 процент;

– 22.12.2022г. – на 2 процента от цены, полученной в результате первоначального сниже-

ния.

Таблица 2. ЛОТ 1 «Право на заключение договора по выбору подрядчика на выполнение работ по устройству конструкции пруда-осветлителя с приёмной камерой и шламовой площадкой»:

Подача предложения 1				
	Объем работ, м3	Стоимость работ, в руб. без НДС	Стоимость материалов, руб. без НДС	Общая стоимость работ, в руб. без НДС
На дату подачи предложения	4141,00	149212 056,26	93158735,85	242370 792,11
Снижение 18.11.2022	1%	147719 935,70	93158735,85	240878 671,55
Снижение 22.12.2022	2,0%	144765 536,99	93158735,24	<b>237924 272,23</b>

Источник: собственная разработка автора на основании ПСД.

Таблица 3. ЛОТ 2 «Право на заключение договора по выбору подрядчика на выполнение работ по устройству насосной станции подачи дождевого стока и шламовой площадки»

Подача предложения 2				
	Объем работ, м2	Стоимость работ, в руб. без НДС	Стоимость материалов, руб. без НДС	Общая стоимость работ, в руб. без НДС
На дату подачи предложения	1401,00	70389328,32	30192128,48	100581 456,81
Снижение 18.11.2022	1%	69021764,23	30192128,48	99213892,72
Снижение 22.12.2022	0,5%	68676655,41	30192131,47	<b>98868786,88</b>

Источник: собственная разработка автора на основании ПСД.

б) по ЛОТу 2:

– 18.11.2022г. – на 1 процент;

– 22.12.2022 г. – на 0,5 процента от цены, полученной в результате первоначального снижения.

Таким образом, общая стоимость работ, предложенная подрядчиком, с учетом стоимости материалов, в результате последовательных снижений, составила:

–237,92 млн. руб. – по ЛОТу 1;

– 98,86 млн. руб. – по ЛОТу 2.

По итогам закупок ОАО 1 стал победителем и получил право заключения договора строительного подряда. Согласно методическим рекомендациям по составлению договоров подряда на строительство, утвержденным протоколом №12, следующий этап взаимодействия заказчика и подрядчика – преддоговорная работа [7]. На этом этапе подрядчик получил от заказчика локальные сметные расчеты, разработанные ресурсным методом в ценах на ноябрь 2022 года согласно Методике №421/пр, действующей в Российской Федерации, и содержащие всю информацию о прямых затратах, накладных расходах и плановой прибыли [8].

Неотъемлемой частью договора строительного подряда является протокол согласования договорной цены. Просуммировав итоги локального сметного расчета по основной зарплате, эксплуатации машин и механизмов, накладным расходам, сметной прибыли, можно получить сметную стоимость выполнения работ по разделу М80095.02-КМ1 проекта без учета материалов.

Таким образом, сметная стоимость выполнения работ без учета материалов по разделам, входящим в ЛОТ 1, равняется:

– по разделу М80095.02-КМ1 – 487998,54 руб.;

– по разделу М80095.02-КЖ 2– 24776726,35 руб.;

– по разделу М80095.02-ТХ – 289149,60 руб.;

– по разделу М80095.02-ТХ1 – 21736,0 8руб.

Итоговая сметная стоимость выполнения работ без учета материалов по ЛОТу 1 составляет 25 575 610,6 руб.

Стоимость выполнения работ без учета стоимости материалов по ЛОТу 1 по итогам закупок составила 144 765 536,99 руб. (таблица 1). Разделив ее на аналогичную сметную стоимость, равную, как отмечалось, 25 575 610,60 руб., стороны получили корректирующий коэффициент, величина которого равняется 5,66029641.

Величина корректирующего коэффициента по ЛОТу 2 определена аналогичным образом. Она равняется 6,47979856.

Таким образом, в протоколе согласования договорной цены по каждому из ЛОТов указаны сметы, которыми обосновывается стоимость строительства, коэффициенты, корректирующие коэффициенты к стоимости выполнения работ, итоговая стоимость строительства. Итоговая стоимость по двум ЛОТам составила 336 793 059,11 руб. без учета НДС. Ставка НДС равняется 20 процентов.

Итоговая стоимость строительства с НДС – 404151670,93 руб., на основе чего и была сформирована договорная цена по двум ЛОТам.

## ВЫВОДЫ

В Российской Федерации в соответствии с ГК РФ выделяются твердые и приблизительные цены. Порядком №12-349 дается методика определения стоимости строительства и свободных (договорных) цен на строительную продукцию. В соответствии с ней договорная цена может быть определена на основании сметы или комплекта сметной документации, укрупненных нормативов стоимости или по объектам-аналогам.

Порядком №12-349 закупки определяются как основной метод оптимизации цены строительной продукции. Твердая договорная цена директивно устанавливается в Российской Федерации по результатам проведения процедуры государственных закупок.

Примером формирования договорной цены в Российской Федерации представлена процедура выбора подрядчика для реализации проекта по развитию инфраструктуры сталеплавильного производства. В процессе исследования был рассмотрен порядок определения цены предложения подрядчика и процедура закупок, в ходе которой подрядчик поэтапно снизил свою цену, а также порядок формирования договорной цены.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. О порядке определения стоимости строительства и свободных (договорных) цен на строительную продукцию в условиях развития рыночных отношений: письмо госкомитета Российской Фед., 29 дек. 1993 г. №12- 349 // Консультант Плюс. Россия [Электронный ресурс] / ЗАО «Консультант Плюс». – М., 2023.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: 26января. 1995 г. №14-ФЗ: Принят Гос. Думой 22 дек. 1995 г.: в ред. Постановления Конституционного Суда Российской Фед. От 08.07.2021 №33-П//Консультант Плюс. Россия [Электронный ресурс] / ЗАО «Консультант Плюс». – М., 2023.

3. Ардзинов, В.Д. Сметное дело в строительстве. Самоучитель / В. Д. Ардзинов, Н.И. Барановская, А.И. Курочкин – Санкт-Петербург: «Питер», 2017. – 464 с.

4. О порядке определения стоимости строительства и свободных (договорных) цен на строительную продукцию в условиях развития рыночных отношений: письмо госкомитета Российской Фед., 29 дек. 1993 г. №12- 349 // Консультант Плюс. Россия [Электронный ресурс] / ЗАО «Консультант Плюс». – М., 2023.

5. О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд. Федеральный Закон, 05 апр. 2013 г. №44-ФЗ // Консультант Плюс. Россия [Электронный ресурс] / ЗАО «Консультант Плюс». – М., 2023.

6. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: 26января. 1995 г. №14-ФЗ: Принят Гос. Думой 22 дек. 1995 г.: в ред. Постановления Конституционного Суда Российской Федерации. От 08.07.2021 №33-П//Консультант Плюс. Россия [Электронный ресурс] / ЗАО «Консультант Плюс». – М., 2023.

7. Протокол заседания Межведомственной комиссии по подрядным торгам при Госстрое России, 05 окт. 1999 г. №12 // Консультант Плюс. Россия [Электронный ресурс] / ЗАО «Консультант Плюс». – М., 2023.

8. Об утверждении методики определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, 04 авг. 2020 г. №421/пр // Консультант Плюс. Россия [Электронный ресурс] / ЗАО «Консультант Плюс». – М., 2023.

## REFERENCES

1. On the procedure for determining the cost of construction and free (negotiable) prices for construction products in the context of the development of market relations: letter from the State Committee of the Russian Federation, December 29. 1993 No. 12-349 // Consultant Plus. Russia [Electronic resource] / CJSC “Consultant Plus”. – М., 2023.

2. Civil Code of the Russian Federation. Part two: 26Jan. 1995 No. 14-FZ: Adopted by the State. Duma 22 Dec. 1995: ed. Resolutions of the Constitutional Court of the Russian Federation. From 07/08/2021 No. 33-P//Consultant Plus. Russia [Electronic resource] / CJSC “Consultant Plus”. – М., 2023.

3. Ardzinov, V.D. Estimating work in construction. Self-instruction manual / V.D. Ardzinov, N.I. Baranovskaya, A.I. Kurochkin – St. Petersburg: “Peter”, 2017. – 464 p.

4. On the procedure for determining the cost of construction and free (negotiable) prices for construction products in the conditions of development of market relations: letter from the State Committee of the Russian Federation, December 29. 1993 No. 12-349 // Consultant Plus. Russia [Electronic resource] / CJSC “Consultant Plus”. – М., 2023.

5. On the contract system in the field of procurement of goods, works, services to meet state and municipal needs. Federal Law, 05 Apr. 2013 No. 44-FZ // Consultant Plus. Russia [Electronic resource] / CJSC “Consultant Plus”. – М., 2023.

6. Civil Code of the Russian Federation. Part two: 26Jan. 1995 No. 14-FZ: Adopted by the State. Duma 22 Dec. 1995: ed. Resolutions of the Constitutional Court of the Russian Federation. From 07/08/2021 No. 33-P//Consultant Plus. Russia [Electronic resource] / CJSC “Consultant Plus”. – М., 2023.

7. Minutes of the meeting of the Interdepartmental Commission on Contract Bidding under the State Construction Committee of Russia, October 5. 1999 No. 12 // Consultant Plus. Russia [Electronic resource] / CJSC “Consultant Plus”. – М., 2023.

8. On approval of the methodology for determining the estimated cost of construction, reconstruction, major repairs, demolition of capital construction projects, work to preserve cultural heritage sites (historical and cultural monuments) of the peoples of the Russian Federation on the territory of the Russian Federation. Order of the Ministry of Construction and Housing and Communal Services of the Russian Federation, August 04. 2020 No. 421/pr // Consultant Plus. Russia [Electronic resource] / CJSC “Consultant Plus”. – М., 2023.