

Модуль № 4.

Организационные мероприятия, обеспечивающие качество выполнения работ.

1. Система ценообразования и сметного нормирования в строительстве.
2. Управление качеством работ по архитектурно-строительному проектированию. Экспертиза проектной документации.
3. Управление архитектурно-строительными проектами. Проектная документация.
4. Договор строительного подряда. Генеральный проектировщик.
5. Авторский надзор в строительстве.

1. Система ценообразования и сметного нормирования в строительстве.

Правоотношения субъектов хозяйственной деятельности в строительстве при оценке стоимости строительства.

В строительстве правоотношения субъектов хозяйственной деятельности (заказчиков и подрядчиков) регулируются Гражданским кодексом Российской Федерации.

Статья 743 ГК РФ устанавливает, что «*Строительные работы на объекте должны быть выполнены в соответствии с технической документацией, определяющей объем, содержание работ и другие, предъявляемые к ним требования, и со сметой, определяющей цену работ*».

Гражданский кодекс РФ правомерно отражает взаимосвязь между технической документацией и сметой, как отдельными самостоятельными документами, и сметной стоимостью, как результатом сметных расчетов в строительстве. Экономические расчеты при планировании будущего строительства - составление смет, законодательно государством (исполнительными органами власти) не регулируются. Они являются объектом гражданско-правовых отношений, основанных на положениях Конституции и Гражданского кодекса Российской Федерации.

Порядок определения цены как экономического обоснования стоимости будущего строительства устанавливается в статье 709 Гражданского кодекса РФ:

«В договоре строительного подряда указываются цена подлежащей выполнению работы или способы ее определения. Цена в договоре подряда включает компенсацию издержек подрядчика и причитающееся ему вознаграждение. Цена работы может быть определена путем составления сметы».

Формирование цены в строительстве осуществляется проектировщиком, заказчиком и подрядчиком, каждый из которых преследует собственные коммерческие цели. Поэтому окончательная цена на строительную продукцию является, по сути, компромиссной ценой между всеми субъектами строительного производства.

Особенности ценообразования в строительстве.

Объекты строительства различаются по габаритам, площади, этажности, материалам конструктивных элементов. Это относится и к объектам, строящимся по типовым проектам, поскольку каждый из них зависит от местных условий, к которым они привязаны, не говоря уже об объектах, возводимых по индивидуальным проектам. Следовательно, практически каждое здание и сооружение имеет свою индивидуальную цену.

В строительстве, в отличие от промышленности, как правило, устанавливаются цены не на законченный объект или отдельное сооружение, а в основном на отдельные единичные виды строительно-монтажных работ (СМР) или законченные элементы конструкции. Это обусловливается тем, что в процессе строительства объекта может принимать участие большое количество подрядных и субподрядных узкоспециализированных организаций, продукцией которых является не готовый к продаже объект, а выполняемые ими отдельные виды СМР. Цена за законченный объект, складывающаяся из стоимостей выполненных работ или стоимостей отдельных сооружений, имеет значение в основном для заказчика, инвестора или застройщика.

На цену строительных или монтажных работ значительное влияние оказывают применяемые строительные технологии и оборудование. Поэтому цена на один и тот же вид строительно-монтажной работы может быть различной у разных строительных организаций. На начальных этапах проектирования объекта при определении его стоимости закладываются усреднённые (чаще всего нормативные) расценки, учитывающие сложившийся уровень цен на строительные материалы, действующий уровень заработной платы и наиболее распространённые строительные технологии.

Строительство отличается большой длительностью производственного цикла. Следовательно, проектная цена может не совпадать с фактической (особенно в условиях инфляции), что вызывает необходимость учитывать фактор времени при формировании цены в строительстве.

Строительная продукция отличается высокой материалоемкостью и значительными трудозатратами. В связи с тем, что цена в строительстве формируется не от реальной себестоимости, а от сметной стоимости, составляющие элементы цены могут и не отражать фактического уровня затрат на приобретение материалов и других ресурсов. Это обуславливает необходимость систематически отслеживать цены на строительные материалы и трудовые ресурсы и определять, как их изменение влияет на себестоимость строительной продукции.

Принципы ценообразования и сметного нормирования в строительстве.

Строительная смета.

В информационном письме Госстроя РФ от 22.10.1993г. № БЕ-21/12 «Основные положения (концепции) ценообразования и сметного нормирования в строительстве в условиях развития рыночных отношений» были провозглашены принципы рыночного ценообразования в строительстве современной России:

При определении стоимости строительства необходимо обеспечивать:

- гибкий, вариантный подход к вопросам ценообразования, без жесткой регламентации и чрезмерной централизации;
- возможность выбора наиболее рационального способа исчисления величины сметной прибыли, накладных расходов других затрат, сопутствующих строительству, с освобождением от влияния конъюнктуры цен на рынке строительных материалов;
- соблюдения принципа равноправия участников инвестиционного процесса, обязательного взаимного согласия сторон по принимаемым решениям в ходе согласования свободных (договорных) цен на строительную продукцию;
- рекомендательный характер общих положений вместе с возможностью учета отраслевых и местных особенностей осуществления строительства путем отражения этих особенностей в ведомственных и региональных методических документах;
- возможность широкого выбора соответствующей нормативной базы, на основе которой производится расчет затрат.

Государственное воздействие на формирование цен в строительстве осуществляется, как правило, косвенными методами регулирования. Косвенные методы, т.е. влияние на уровень цен, - это предоставление льготных кредитов, дотаций, финансовая поддержка отдельных предприятий за счет бюджета и внебюджетных фондов, изменение уровня налоговых ставок и др..

Строительная смета в рыночной системе ценообразования определяется как экономический расчет потребности всех видов ресурсов, необходимых для осуществления строительства объекта. К ресурсам в сметном нормировании и ценообразовании относятся затраты живого труда, предметы и орудия труда, цены, ассигнования, услуги, время выполнения работ и прочие ресурсы, используемые и уничтожаемые в процессе строительного производства для создания объектов недвижимости - зданий, сооружений, передаточных устройств. Порядок, методы и формы разработки строительных смет (*сметные расчеты*) не регламентированы, однако практика делового оборота сметного дела установила определенные правила составления смет и характеристики результатов сметного расчета в виде сметной документации с типовым содержанием, структурой и формами публикации.

Строительные сметы разделяются по методам получения важнейшего результата расчета - сметной стоимости строительства.

Методы определения сметной стоимости строительства.

Сметная стоимость строительства определяется в уровне текущих рыночных цен на момент составления сметы двумя способами:

- *базисно - индексный метод*: по базисным расценкам на строительные работы с индексами пересчета сметной стоимости в текущий уровень цен;
- *нормативный и проектный методы*: по расчетной потребности в ресурсах на строительство объекта и текущим региональным ценам на эти ресурсы.

Базисно - индексный метод использует традиционные нормы, правила и порядок сметных расчетов директивного управления строительством

с приведением базисной цены прошлых периодов к текущему уровню с помощью административных индексов пересчета сметной стоимости. Применяются индексы пересчета базисной сметной стоимости для 2000 года в текущий уровень цен.

Базисно - индексный метод дает приблизительные по точности результаты планирования стоимости предстоящего строительства.

Сметные расчеты в текущих ценах используют сегодняшние региональные цены на ресурсы и услуги в строительстве и требуют определения потребности во всех видах ресурсов в натуральных единицах измерения. Принципиальный порядок определения потребности в ресурсах устанавливает метод сметного расчета в текущих ценах - нормативный или проектный.

Нормативный метод сметного расчета устанавливает порядок расчета потребности на основе норм расхода ресурсов на строительные процессы (сметные работы) в сметно-нормативных базах и показателей физических объемов для этих работ на объекте строительства. В нормативном методе сметного расчета объемы сметных работ принимаются по данным проекта строительства объекта, в формулировке (по названиям и единицам измерения) сметных норм в сборниках существующих сметно-нормативных баз (*сметно-информационные базы*). Сметные нормы в действующих базах усредняют расход ресурсов для типовых условий и технологии строительных работ, а сами перечни сметных работ ограничены и укрупнены по отношению к реальным строительным работам и процессам. Сметная потребность в ресурсах, рассчитанная нормативным методом, оценивается приблизительно и зависит как от качества норм расхода ресурсов в сметно-информационных базах, так и от квалификации исполнителей - разработчиков смет, описывающих технологию строительства конкретного объекта в понятиях и терминах сметно-нормативных баз прошлых периодов.

Проектный метод предусматривает использование для определения потребности в ресурсах расчетных данных проектной документации строительства и любых нормативных или справочных материалов, кроме показателей расхода ресурсов в сборниках сметных норм. Проектная потребность в ресурсах на объект строительства определяется «прямым счетом» по данным проектных спецификаций, проектов производства работ, технологических карт, расчетов продолжительности строительства и прочей проектной информации в рабочей документации строительства конкретного объекта. Проектный метод устанавливает объективное, необходимое и достаточное количество строительных ресурсов и услуг в специфицированной номенклатуре, с максимально возможной точностью при качественной разработке проекта строительства.

Формы сметного расчета в строительстве.

Форма сметного расчета в строительстве не регламентирована. Практика делового оборота сметного дела установила табличную форму сметной калькуляции с выделением граф для исходных данных, промежуточных расчетных показателей и результатов расчета сметной стоимости строительства. Сметы в строительстве составляются, как правило, в двух форматах: технологическая и ресурсная формы сметного расчета.

Технологическая форма сметного расчета (*технологическая смета*) включает перечень строительных (монтажных, пусконаладочных, ремонтно-строительных, специальных) законченных рабочих процессов, необходимых по технологии и организации строительства объекта, в формулировке работ, принятой в действующих сметно-нормативных базах. По каждой сметной работе приводятся идентификационные характеристики из базы (основание - шифр работы, наименование, единица измерения), количественные показатели (объемы работ) по данным проекта строительства объекта и сметные нормы расхода основных ресурсов (затраты труда рабочих, стоимость прямых затрат и их составляющих) из сметно-нормативной базы. Калькулирование сметных затрат в технологической форме расчета выполняется по каждой строке перечня рабочих операций, по разделам и в целом по локальной смете. Потребность в материалах, деталях, конструкциях, строительных машинах и оборудовании, других ресурсов в натуральных единицах измерения (ведомость «Выборка ресурсов по смете») не обязательна, но может рассчитываться по данным технологического формата и включаться в состав сметной документации нормативного метода составления строительных смет.

Ресурсная форма сметного расчета (*ресурсная смета*) составляется в формате расцененной ведомости всех необходимых ресурсов и услуг на строительство объекта. Сметная потребность в ресурсах определяется по проектным данным, с добавлением трудноустраняемых и неустраняемых потерь, а цена на ресурсы принимается в текущем уровне оптовых цен для территории, где осуществляется строительство. В составе ресурсной сметы отдельно выделяется расчетная потребность в ресурсах и сметная стоимость логистических затрат на доставку материальных ресурсов на строительные площадки, а также расход ресурсов и затраты на работы внутрипостроечного транспорта материалов. Калькулирование сметной стоимости строительства в ресурсной форме выполняется по каждой строке перечня ресурсов, по разделам и в целом по локальной смете. Ресурсная форма сметного расчета применяется при разработке строительных смет проектным методом. Сметный перечень технологических операций на объекте строительства при использовании ресурсной формы сметного расчета не составляется.

Сметная документация – публичная форма сметного расчета на проект строительства, установлена практикой делового оборота в стране и сохраняет роль и значение единой экономической информации, необходимый всем потребителям на период строительства. Сметная документация разрабатывается в соответствии с техническим заданием заказчика, который является правообладателем всех сметных расчетов по объекту строительства. Сметная документация как публичная форма результатов составления смет в строительстве, должна иметь строго установленные параметры, необходимые и достаточные для однозначного понимания и интерпретации результатов сметного расчета всеми участниками инвестиционно-строительной деятельности. Сметная документация в строительстве обозначается как «Смета...» с указанием вида строительства и идентификационных характеристик объекта строительства. Сметная документация в строительстве включает комплект расчетных материалов - стандартных форм сметных

калькуляций и расчетных ведомостей с пояснениями, в объеме и перечне, установленным техническим заданием заказчика. Отдельные формы расчетов в сметной документации обозначаются как «смета» с указанием значащего признака принадлежности к общепринятому виду регистрации и публикации результатов сметного расчета.

Основные виды смет в сметной документации, используемой в практике ценообразования строительства, представляют законченные расчеты сметной стоимости по этапам строительства.

Состав и содержание сметной документации меняется в соответствии с уровнями управления и этапами определения сметных показателей строительства. На начальном этапе реализации инвестиционно-строительного проекта выполняются расчеты обоснования инвестиций, и формируется:

- *концептуальная смета* - ориентировочная сметная стоимость строительства. Концептуальная смета инвестора разрабатывается в произвольной форме экономического расчета на основе укрупненных сметных показателей стоимости строительства и цены строительства по объектам-аналогам.

На этапе проектирования и планирования базовой стоимости строительства разрабатывается тендерная документация заказчика:

- *тендерная смета* в форме стандартной сметной документации. Заказчик может разработать тендерную документацию в любой произвольной форме, удобной для планирования и контроля строительства инвестором и заказчиком-застройщиком, например, в форме пообъектного и поэтапного графика строительства и финансирования. Базовая сметная стоимость объектов строительства устанавливается в процессе разработки тендерной документации и является основой предложения заказчика цены строительства на конкурсных торгах (тендерах) на подрядные строительные работы. В преддоговорный период строительные организации - участники конкурса на подрядное строительство, выполняют собственные расчеты стоимости предстоящего строительства в произвольной форме на основе проектных данных строительства, общих и фирменных сметных норм, рыночных цен на ресурсы, технических и финансовых возможностей организации.

Исполнительная смета – исполнительная сметная документация, составляется подрядчиком после заключения подрядного договора и установления договорной цены строительства или порядка её определения.

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации только такая сметная документация имеет значение нормативного документа, легитимно регулирующего финансовые и прочие взаимоотношения сторон. Пункт 3 статьи 709 ГК РФ говорит: «В случае, когда работа выполняется в соответствии со сметой, составленной подрядчиком, смета приобретает силу и становится частью договора подряда с момента подтверждения ее заказчиком».

После утверждения исполнительной сметы заказчиком все изменения и добавления в смете, а также исправления ошибок и корректировка результатов расчета относятся к компетенции заказчика и выполняется за его счет.

При разработке исполнительных смет строительные подрядчики могут использовать сметные расчеты базовой стоимости - формы тендерной документации заказчика, или выполнять собственные расчеты по правилам и нормативам фирменной сметно-информационной базы и текущей конъюнктуры регионального рынка строительных ресурсов. В состав исполнительной сметной документации могут включаться, кроме форм стандартной сметной документации, календарные и сетевые графики строительства, планы материально-технического снабжения, объемы и сроки расчетов за выполненные строительные работы. Итогом разработки исполнительной сметной документации строительства является график строительства и финансирования объекта, сформированный по выделенным этапам (секциям, участкам, законченным комплексам работ, отдельным зданиям и сооружениям) строительства, с расчетом объемов финансирования по календарным срокам и исполнителям.

Стандартный состав публичной сметной документации на строительство (тендерная и исполнительская сметы) включает следующие формы:

Техническое задание заказчика на разработку сметной документации;

Пояснительную записку с перечнем физических параметров и технических характеристик объекта и его структурных составляющих, а также описание метода составления сметы и сметная формула расчета стоимости строительства:

- *фактическая смета* – фактическая сметная документация является вариантом исполнительной сметы подрядчика с использованием отчетных показателей по составу работ, расходу используемых ресурсов и фактических цен на ресурсы и услуги по данным бухгалтерского и налогового учета подрядчика. Расчетные показатели фактической сметы должны корреспондироваться с данными в формах учета работ в капитальном строительстве, утвержденные постановлением Госкомстата России 30.10.97 № 71а:

- акт о приемке выполненных работ (форма № КС-2);
- справка о стоимости выполненных работ и затрат (форма № КС-3);
- общий журнал работ (форма № КС-6);
- журнал учета выполненных работ (форма № КС-6а).

Фактическая смета составляется по общей стоимости строительства в соответствии с инвентаризационной структурой основных фондов заказчика, принятой в его производственном учете.

Отдельные компоненты сметного расчета: локальная смета, объектная смета, сводная смета строительного проекта.

Локальная смета разрабатывается по видам работ или основным конструктивным элементам и инженерному оборудованию зданий и сооружений для каждого отдельного объекта строительного проекта. Локальные сметы являются основным элементом сметного калькулирования и могут разрабатываться в технологической и (или) ресурсной форме сметного расчета. В локальных сметах, при необходимости, работы или ресурсы группируются в разделы, необходимые по технологическим и организационным особенностям проекта строительства. В локальных сметах определяются только стоимость прямых затрат в строительстве. Если локальная смета является единственным сметным документом для подрядчика,

то к ней добавляется косвенные затраты и прибыль подрядчика, и такая смета приобретает функции объектной сметы.

Объектная смета разрабатывается на законченный элемент проекта (объект) строительства - здание, сооружение, пусковой комплекс, и включает все формы локальных смет, относящиеся к данному объекту. В объектных сметах определяются общие сметные затраты подрядчиков на выполнение всех строительных работ по объекту. К прямым затратам в локальных сметах добавляются косвенные затраты и сметная прибыль строительных подрядчиков в уровне, определяемым индивидуальным (фирменным) расчетом, соглашением сторон или по нормативам общественно-необходимых затрат на эти цели для строительного комплекса региона, где осуществляется строительство.

Сводная смета (сводный сметный расчет) разрабатывается как сводка сметных затрат по всем объектным сметам строительного проекта с добавлением собственных затрат заказчика планируемых на весь период до завершения строительства. Сводный сметный расчет состоит из глав, объединяющих данные о сметной стоимости объектов основного и вспомогательного состава, другие расходы заказчика на выполнение строительного проекта, в соответствии с пунктом 31 Постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.08 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

Сметная стоимость строительства.

Сметная стоимость строительства, полученная в результате сметного расчета, устанавливает средние, объективно-необходимые затраты финансовых ресурсов на предстоящее строительство объекта на данной территории и в данное время. Сметная стоимость строительства является элементом затратного механизма ценообразования, определяется путем калькулирования совокупных издержек строительства и устанавливает расчетной уровень цены предстоящего строительства. Сметная стоимость является одним из результатов сметного расчета потребности в ресурсах (денежных средств) на строительство, но для ее определения используются сметные расчеты потребности по всем строительным ресурсам и услугам. Для определения сметной стоимости строительства необходимо рассчитать потребность в натуральных единицах измерения для всех видов материальных и трудовых ресурсов, для услуг по управлению и обслуживанию объекта строительства, а также определить для них текущую стоимость в региональном уровне цен.

Сметная стоимость, в отличие от потребности в ресурсах в натуральных измерителях, может определяться на любой момент времени для периода планирования стоимости строительного проекта. По временным периодам сметная стоимость строительства рассчитывается в следующих уровнях - базисная, базовая и текущая сметная стоимость.

Базисная сметная стоимость определяется в результате сметного расчета базисно-индексным методом в уровне стоимости ресурсов, работ и услуг прошлых (базисных) периодов. Базисная стоимость в сметном ценообразовании строительства разрабатывается на основе сметных расценок на строительные работы, рассчитанные, опубликованные и рекомендуемые к применению на базисную дату.

Базовая сметная стоимость строительства определяется при разработке тендерной документации и является для заказчиков исходным расчетным показателем цены строительства для проведения подрядных конкурсов, формирования договорных отношений и определения договорной стоимости строительства. Базовая сметная стоимость определяет расчетную стоимость строительства объекта на календарную дату разработки и согласования заказчиком сметной документации.

Базисная и базовая сметные стоимости приводятся к текущему уровню сметной стоимости строительства на любой момент времени с помощью коэффициентов пересчета сметной стоимости - текущих индексов.

Текущая сметная стоимость определяется по сметному расчету, в котором используются сегодняшние (текущие) цены, сложившиеся на региональных рынках строительных ресурсов и услуг. В сметных расчетах стоимости строительства текущие цены являются основным уровнем расчетной сметной стоимости при реализации строительного проекта. В современной системе ценообразования используются текущие цены - показатели стоимости ресурсов в уровне цен на текущий момент времени или на начало планируемого периода. Цены на строительные работы, ресурсы и услуги в стране с различными природно-климатическими, административными, демографическими условиями, неравномерным размещением предприятий строительной индустрии и концентрацией строительных организаций, можно определять только для условно обособленных региональных рынков инвестиционно-строительной деятельности. Текущие цены в сметном ценообразовании принимаются как средние показатели для группы однородных видов ресурсов для конкретных периодов планирования стоимости строительства и в ограниченных территориальных районах применения этих цен. Рыночные текущие цены на строительные ресурсы и услуги, для использования в сметных расчетах стоимости строительства, принимаются по фактическим отпускным ценам поставщиков регионального рынка или по средним показателям рыночного мониторинга цен на строительные ресурсы в регионе. Сметная стоимость, как расчетная плановая цена строительства, действует только до момента заключения подрядного договора и определения договорной стоимости строительства, поэтому последняя текущая стоимость строительства определяется на дату заключения договора строительного подряда.

Структура показателей строительной сметы должна соответствовать группировке расходов на производство и реализацию, установленной в главе 25 Налогового кодекса Российской Федерации.

Официальные формулировки Налогового кодекса РФ в настоящее время являются единственными и легитимными нормативными положениями, определяющими состав и содержание расходов, связанных с производством строительной продукции. В сметных расчетах стоимость строительных работ, ресурсов и услуг определяется в общей сумме и по видовой структуре затрат на производство.

В соответствии со статьей 318 Налогового кодекса РФ расходы на производство продукции подразделяются на прямые и косвенные расходы.

К *прямым расходам* относятся материальные расходы, предусмотренные подпунктом 1 пункта 1 статьи 254 НК РФ (строительные материалы, изделия и конструкции, строительные машины и оборудование, транспортные затраты) и расходы на оплату труда рабочих в соответствии с положениями статьи 255 НК РФ.

К *косвенным расходам* относятся все иные суммы расходов, необходимые для осуществления нормального строительного процесса, обоснованные расчетам и используемые для получения дохода от уставной деятельности организации. Косвенные затраты в сметных расчетах группируются по принадлежности к субъектам строительства - подрядчикам и заказчикам. Косвенные затраты подрядчика учитываются в объектных сметах на производство строительных работ, а косвенные затраты заказчика включаются в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта.

К косвенным расходам подрядчика в строительстве относятся накладные расходы, определяющие затраты на управление строительной организацией и прочие затраты подрядчика, как лимитируемые законодательно (платежи по обязательному и добровольному страхованию, расходы на передвижной характер работ, вахтовый метод строительства и проч.), так и не лимитируемые (стоимость нематериальных активов, платежи по кредитам банков и т.п.).

Кроме прямых и косвенных затрат в сметах на подрядное строительство предусматривается необходимое вознаграждение подрядчика (статья 709 ГК РФ) в виде *сметной прибыли*.

Сметная прибыль в строительстве должна обеспечивать выплаты по обязательным платежам и налогам из прибыли, пополнение оборотных средств предприятия, создание фонда материального поощрения и необходимые финансовые ресурсы на развитие строительной организации. Размер сметной прибыли в расчетах стоимости предстоящего строительства определяется на уровне общественно-необходимых затрат на расширенное воспроизводство подрядных организации строительной отрасли региона.

В *подрядном договоре на строительство* сметная прибыль в стоимости строительства устанавливается в индивидуальном размере для конкретного подрядчика по результатам формирования договорной (контрактной) стоимости строительства.

Договорная (контрактная) стоимость строительства

В рыночном ценообразовании *договорная (контрактная) стоимость* строительства заменяет расчетную сметную стоимость после заключения подрядного договора на строительство. Договорная цена строительства является основным элементом правовой основы, регулирующей производственно-хозяйственные и другие взаимоотношения субъектов инвестиционно-строительной деятельности.

Фактический учет всех затрат и отчетность в строительстве ведется только на основе договорных (контрактных) цен.

В бухгалтерском учете у застройщика и подрядчика расчеты за объекты строительства отражаются исходя из их договорной стоимости:

- пункт 5 ПБУ 2/94 - Учет договоров (контрактов) на капитальное строительство;

- приказ Минфина РФ от 20.12.94 "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету ";

С 2013 года вступит в силу Федеральный закон от 6.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и утрачивает силу Федеральный закон от 21.11.1996 г. № 129-ФЗ.

Учет договоров (контрактов) на капитальное строительство" (ПБУ 2/94)" № 167.

Договорная (контрактная) стоимость устанавливается в результате подрядных торгов и определяется в договоре на строительство между заказчиком и подрядчиком. В зависимости от использования в договорном процессе показателей расчетной сметной стоимости, условий договора и учета рыночных факторов ценообразования договорная стоимость строительства может соответствовать рыночной или суррогатной цене строительства.

Рыночная цена строительства определяется как средняя, объективно обусловленная стоимость строительства конкретного объекта в данном регионе в реальный календарный период времени с максимальным учетом конъюнктуры стоимости строительных работ, ресурсов, услуг и коммерческих интересов сторон подрядного договора. В сметном ценообразовании настоящего времени рыночная цена строительства формируется в договорном процессе на основе базовой сметной стоимости в текущих ценах и затрат, учитывающих рыночные факторы изменения расчетной стоимости за период строительства. Базовая сметная стоимость строительства отражает затратные элементы ценообразования и учитывает текущие издержки на строительство, а рыночная составляющая цены включает инфляционное ожидание и возмещение строительных рисков подрядчиков и заказчиков при текущей конъюнктуре строительного рынка.

Суррогатная цена в строительстве устанавливается заказчиком или подрядчиком в одностороннем и обязательном порядке, при отсутствии конкуренции или монопольном положении на рынке инвестиций и строительных услуг. Суррогатная цена определяется на основе сметных расчетов, выполняемых по особым правилам, с использованием сметных норм, расценок, цен и индексов, разработанных и утвержденных ведомственными и административными органами исполнительной власти и отраслевого управления. Суррогатная цена в договорной стоимости строительства отражает административный (или корпоративный) лимит финансирования строительства объекта в рыночных условиях инвестиционно-строительной деятельности на территории России.

В зависимости от способа фиксации цены в договорных отношениях заказчика и подрядчика применяются контракты с твердой договорной ценой и контракты с компенсацией договорной стоимости - подвижные и скользящие цены.

В пункте 4 статьи 709 ГК РФ говорится: «Цена работы (смета) может быть приблизительной или твердой. При отсутствии других указаний в договоре подряда цена работы считается твердой».

Твердая цена контракта устанавливается в момент подписания договора и не подлежит пересмотру, за исключением случаев внесения заказчиком изменений в проект в ходе его выполнения. Договор строительного подряда с фиксированной (твердой) ценой становится предпочтительнее для участников инвестиционно-строительного процесса по мере развития рыночных отношений и стабилизации рынка строительных ресурсов и услуг.

Подвижная цена контракта устанавливает, что принятая в договоре цена может быть пересмотрена, если к моменту сдачи объекта изменились условия реализации проекта. Подвижная цена характеризуется тем, что в контракт вносится оговорка о повышении или понижении цены к моменту исполнения договора. Оговорка определяет условия пересмотра, допустимый уровень отклонения от начальной цены, при котором договорная цена пересматривается, а также источник (документ или рыночная публикация), на основе которого принимается решение об изменении цены.

Скользящая цена определяется в момент исполнения договора путем пересмотра базовой цены с учетом изменений в издержках производства, произошедших в период исполнения контракта. Скользящая цена объединяет разновидности контрактов с возмещением фактических затрат. Скользящая цена контракта может быть определена расчетом по формуле с оговоренными правилами пересмотра индексов. При установлении скользящей цены может быть предусмотрено, что скольжение распространяется не на всю сумму издержек, а лишь на определенные их элементы или, что скольжение цены может быть ограничено более коротким временем, чем общая продолжительность строительства.

Инвентарная (балансовая) стоимость законченных строительством объектов.

Для определения *инвентарной (балансовой) стоимости* законченных строительством объектов в соответствии с «Положением по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций», утвержденных приказом Минфина Российской Федерации от 30.12.93 "Положение по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций" № 160 используются данные фактической стоимости строительства. Инвентарная (балансовая) стоимость объекта формируется в соответствии с инвентаризационной структурой основных фондов заказчика или инвестора.

Сметно-нормативная база для расчета сметной стоимости строительства.

Федеральный закон «184-ФЗ О техническом регулировании» определяет обязательным условием создания системы стандартов в профессиональной деятельности проведение процедуры публичных обсуждений проектов (включая альтернативные проекты) и допуск к ним всех заинтересованных специалистов и общественности в целом.

Формулировки понятий и определения должны отражать суть и существующее состояние сметного дела, быть краткими, но понятными профессиональным сметчикам и пользователям сметной документации, содержать необходимый и достаточный объем информации об объекте, позволяющий однозначно идентифицировать его в любых условиях и видах применения.

ФСНБ (федеральная сметно-нормативная база) - это сборник федеральных сметных нормативов для расчета сметной стоимости строительства.

Сметный норматив - это документ, содержащий расценки на выполнение единичных или укрупненных работ. Сметные нормативы регламентируют общественно необходимые, выраженные в натуральной форме размеры отдельных элементов прямых затрат, приходящихся на единицу объема строительных работ и конструктивных элементов, - расход строительных материалов, затраты труда строительных рабочих и времени работы строительных машин. В нормах находятся отражение наиболее прогрессивные, экономичные проектные решения и индустриальные методы производства работ. Сметные нормы служат базой для определения сметной стоимости отдельного вида работ, конструкций и зданий.

Сметные нормы группируются по видам работ, степени агрегирования, по назначению и видам строительства. По видам строительства они подразделяются на общестроительные и специальные; По степени агрегирования - на отдельные виды работ и специальные конструктивные элементы, укрупненные системные нормы на конструктивные части здания и отдельные сооружения; по назначению - на отдельные виды работ, на временные здания и сооружения, на производство работ в зимнее время, на содержание дирекции строящихся предприятий и др.; по видам строительства - для жилищно-гражданского, промышленного, гидротехнического, энергетического, сельского и т. д..

Строительные нормативы федерального значения разрабатывает и устанавливает только ФГУ ФЦЦС (федеральный центр ценообразования в строительстве и промышленности строительных материалов). Приказом Минрегиона России от 11.04.2008 № 44 введен в действие новый порядок разработки и утверждения нормативов в области сметного нормирования и ценообразования в сфере градостроительной деятельности. Этот порядок зарегистрирован Минюстом России как нормативный правовой акт. Порядком регламентирована процедура введения в действие сметных нормативов федерального, территориального и отраслевого уровней, а также создание Реестра нормативов в области сметного нормирования и ценообразования в сфере градостроительной деятельности, действующих на территории Российской Федерации.

Приказом Минрегиона России от 4.10.2011 года № 481 утверждены «Методические рекомендации по применению сметных нормативов – укрупненных нормативов цены строительства различных видов объектов непроизводственного назначения и инженерной инфраструктуры».

В октябре 2008 г. в Реестр включены сметные нормативы федерального уровня, состоящие из сборников ГЭСН-2001, ФЕР-2001, ТЕР-2001, ФССЦ-2001 и ФСЭМ-2001, изданных в новой, уточненной редакции в начале 2008 года. При разработке сметно-нормативной базы 2001 г. ставилась задача создать оптимальные нормативы, учитывающие фактические затраты при производстве строительно-монтажных работ.

Использование нормативной базы 2001 г. позволяет отражать в сметной документации реальные расходы, имеющие место при строительстве объектов, получать результаты, сравнимые с реальными издержками. Важным элементом новой системы ценообразования в строительстве является то, что сократился контроль со стороны государства, стал преобладать вариантный подход к определению стоимости строительства.

Для предприятий, осуществляющих строительство за счет средств частных инвесторов, которые свободны в выборе методов и нормативов при определении сметной стоимости строительства, использование сметно-нормативной базы 2001 г. экономически выгодно.

2. Управление качеством работ по архитектурно-строительному проектированию. Экспертиза проектной документации.

Проектные организации – важная часть строительного комплекса, а проектирование – один из первых и весьма ответственный этап строительства. В настоящее время происходит постоянное и непрерывное усложнение проектных решений и соответственно повышается значение проектного дела. От качества проектов, в свою очередь, зависят технико-экономические показатели строительства и эксплуатационные показатели проектируемых объектов.

Высокое качество проектов, сжатые сроки их разработки при оптимальной стоимости этих работ – основа конкурентоспособности на рынке проектных услуг. Качество и сроки, в свою очередь, зависят от квалификации специалистов, технологии проектного производства, организации работ в проектной организации. Специфика проектной деятельности не может не отразиться на системе управления проектными организациями.

Система управления проектной организацией определяется целями ее деятельности, характером производственного процесса, а также необходимыми ресурсами. В соответствии с этим, управленческую систему проектной организации можно описать тремя интегральными блоками и их взаимосвязями в виде соответствия этих блоков поставленной цели:

1. Важнейшие характеристики продукции – качественные и количественные. С качественной стороны продукция проектной организации характеризуется сложностью, технологичностью, креативностью, престижностью реализуемых проектов. С количественной стороны – числом одновременно реализуемых проектов, их совокупной стоимостью, средней продолжительностью работ, количеством проектов, сданных вовремя без срыва сроков и рекламаций заказчиков и т.д..

2. Организация и технология проектного производства.

Под технологией проектного производства понимается совокупность методических и технологических приемов, которые используются в процессе проектирования строительных объектов, а под организацией – рациональное сочетание элементов производства и элементов управленческой системы, обеспечивающих получение

качественного продукта в четко оговоренные сроки при минимальных затратах труда.



Взаимосвязь основных параметров управления проектной организацией.

3. Потенциал проектной организации в виде трудовых, материальных, технических и финансовых ресурсов, которые могут быть использованы для обеспечения достижения целей, обозначенных двумя предыдущими блоками. Максимальной эффективности внутренняя организационная структура проектной организации достигает только при достаточно высоком уровне соответствия всех трех указанных блоков.

Повышение требований к качеству проектов, предъявляемых заказчиками и органами экспертизы, обязывают обеспечивать и принимать меры по усилению контроля за качеством продукции.

В проектной организации необходимо постоянно совершенствовать технологию проектирования и систему контроля технического уровня проектных решений на всех этапах и стадиях проектирования. Этому должно способствовать внедрение системы качества в соответствии с международными стандартами ИСО 9000, и разработанными на их основе государственными стандартами России. Проектные организации должны решать вопрос о разработке системы качества, применительно к структуре предприятия и объему проектных работ, выполняемых предприятием, требованиям и спросу рынка.

Специфика деятельности проектных организаций характеризуется также и различными системами организации проектирования, которые отображают принятую в проектной организации технологическую последовательность процесса проектирования и порядок разработки проектно-сметной документации. В большинстве случаев комплексная система управления качеством проектирования разрабатывается на основе внутренних стандартов предприятия, предполагающая сочетание самоконтроля исполнителя с внешним контролем.

Стоимость и сроки являются потребительскими показателями качества проектной продукции, поэтому технико-эстетическое качество проектирования

и строительства неотделимо от них. Срыв сроков проектирования, завышение стоимости проектных работ, заказчик рассматривает как низкогокачественное проектирование, как невыполнение установленных требований и условий.

Одной из актуальных задач управления проектной организацией является поиск современных средств управления эффективностью отдельных проектов и организации в целом. Применение традиционных смет, пусть даже составленных с поправками на текущие цены, не решает задачи управления затратами организации, поскольку сметные нормы определяют выручку проектной организации, так как привязаны к результату работы а не к ресурсу, ее выполняющему.

Одним из наиболее значимых ресурсов проектной организации являются кадры. Основу кадрового потенциала составляют творческие личности и узкоспециализированные технические специалисты высокой квалификации. Управлять таким коллективом и мотивировать его на достижение максимального общего коллективного результата – это чрезвычайно сложная задача, заставляющая руководителей проектных организаций не только искать новые действенные подходы к управлению командой, базирующиеся на психологической и профессиональной гибкости, но и находить возможность нормировать и количественно оценивать труд творческих людей.

Затраты на оплату труда проектировщиков составляют основную часть себестоимости проектных работ. Размер оплаты труда определяется с помощью одной из двух моделей – сдельной или окладной. Целесообразность выбора модели определяется характером проектов, наличием норм и нормативов стоимости и трудоемкости, характером персонала, бизнес-позицией проектной организации и другими факторами.

3. Управление архитектурно-строительными проектами. Проектная документация.

Организационные мероприятия, обеспечивающие качество управления проектами.

Основой эффективного функционирования организации является рациональное распределение ресурсов по проектам и по времени, в связи с чем, в проектных организациях серьезное внимание должно уделяться планированию работ. В задачи оперативного планирования входит: своевременное доведение плана проектных работ до каждого структурного подразделения, обеспечение исполнителей необходимыми качественными исходными данными до начала проектирования, увязка сроков начала и окончания работ между смежными структурными подразделениями.

Тематический план, содержащий сетевые графики выполнения проектных работ по объектам, является главным организующим документом оперативного планирования. В современной нормативной базе отсутствуют утвержденные регламенты по планированию проектной деятельности, в связи с чем, каждая проектная организация создает свои внутренние документы, регламентирующие управленческие процессы.

Внедрение практики календарного и ресурсного планирования работ обеспечивает возможность анализа нового проекта с точки зрения его реализуемости по срокам и исполнителям. Оптимальным решением в данном случае является применение методологии управления проектами, предусматривающей процессы внешнего и внутреннего информационного обмена, планирование этапов работ и загрузки персонала, а также мониторинг фактического состояния проектных работ, как по документации, так и по информационному обмену с последующим перепланированием оставшихся невыполненных работ.

Одним из эффективных инструментов решения подобных задач можно считать специализированные программные комплексы, такие, как Microsoft Project, Spider Project, Navision, Primavera и другие.

Применение проектными организациями методологии управления проектами повышает уровень управляемости, эффективность использования всех видов ресурсов, а также позволяет обеспечить требуемый уровень качества проекта.

Внедрение этого инструментария сокращает длительность проектных работ при одинаковом их объеме, связывает годовые планы с текущими работами, консолидирует все выполняемые задачи подразделений и позволяет управлять ими не по функциональному, а по проектному принципу.

При внедрении систем управления проектами, как правило, узким местом становится сбор фактических данных о состоянии работ. На протяжении всего жизненного цикла проекта необходимо регулярно осуществлять сбор и обработку данных о фактическом прогрессе работ.

Функции накопления, систематизации и анализа информации отводятся системе управленческого учета предприятия. Функции оперативного планирования, контроля исполнения планов и план-фактного анализа реализуются посредством системы бюджетирования.

Консолидация систем бюджетирования и управленческого учета в единую информационную систему позволит упростить и ускорить процедуры по отслеживанию фактических данных и повысить оперативность всестороннего анализа деятельности проектной организации.

Внедрение бюджетирования и управленческого учета – это сложный многогранный процесс, который начинается с построения финансовой структуры предприятия, определения состава критериев и показателей эффективности управленческой системы, включает анализ механизма взаимодействия финансового, налогового и управленческого учета, разработку процедур анализа, контроля и принятия решений на основе полученной информации.

Формирование бюджетов с учетом различных сценариев будущего финансового состояния, многомерный «план-фактный» анализ в разрезе центров ответственности, статей доходов и расходов, номенклатуры оказываемых предприятием услуг, а также сравнение плановых и фактических данных по нескольким периодам одновременно можно реализовать с помощью программного комплекса «1С: Предприятие». Внедрение этого инструмента способствует повышению качества оперативного контроля дебиторской задолженности и ужесточению контроля затрат, особенно связанных

с непроизводственной сферой. Кроме того, система позволяет совершенствовать мониторинг и анализ всех ключевых показателей деятельности проектной организации.

Системы управления проектами, бюджетирования и управленческого учета должны взаимодействовать и с иными информационными системами, функционирующими в проектной организации, прежде всего - с системой документооборота.

Единая корпоративная информационная система автоматизации организационно-экономического и производственно-технического управления проектной организации должна соответствовать ряду обязательных требований:

- комплексность, позволяющая системе обеспечивать возможность автоматизации большинства бизнес-процессов предприятия, объединяя в единую систему бухгалтерский и кадровый учет, расчет заработной платы, бюджетирование, работу юристов организации и многое другое;
- модульность, обеспечивающая возможность последовательного внедрения отдельных подсистем, модулей и блоков;
- общая база данных, предполагающая для каждой из подсистем доступ к требуемой части общей информации без дублирования и дополнительных операций по выгрузке – загрузке данных;
- одинаковая идеология организации интерфейса для всех подсистем;
- возможность проведения всестороннего анализа в рамках учетных подсистем;
- наличие механизмов планирования, прогнозирования и анализа сценариев в блоках планирования и бюджетирования;
- минимальная сложность перехода на новую систему, методическая преемственность решений.

Что такое система менеджмента качества ISO (СМК)?

Система менеджмента качества ISO - это такой порядок управления всем предприятием в условиях рынка, который отличается скоординированной деятельностью всех его работников и подразделений, полностью направленной на обеспечение качества продукции или услуг, удовлетворяющего потребителя.

Сертификат ISO 9001, подтверждающий качество менеджмента и гарантирующий качество выпускаемой продукции, необходим компаниям, которые работают на российских и международных рынках, желают повысить доверие потребителей к своей продукции и стремятся достичь высоких результатов в бизнесе. *В Российской Федерации ISO 9001 действует как стандарт ГОСТ Р ИСО 9001-2008.*

Подводя итоги можно сделать вывод, что рассмотренные актуальные проблемы управления проектной организацией в условиях рынка необходимо решать, применяя комплексный подход, используя современный инструментарий в виде сочетания различных программных продуктов, а также, опираясь на стандарты систем менеджмента качества, что является современной реализацией классических инструментов управления.

4. Договор строительного подряда. Генеральный проектировщик.

В условиях рыночной экономики договор имеет решающее значение, поскольку является основным юридическим документом, регламентирующим производственно-хозяйственные и другие отношения между субъектами инвестиционной деятельности.

В соответствии с Законом (ст.420 ГК РФ) договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. Таким образом, договор характеризуется прежде всего как юридический факт, относящийся к правомерным действиям, направленным на достижение определенного правового результата (установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей).

Договор подряда на выполнение проектно-изыскательских работ заключается между заказчиком (инвестором) и подрядчиком (проектной или изыскательской организацией).

В соответствии с договором подрядчик обязуется по заданию заказчика разработать техническую документацию и выполнить изыскательские работы, а заказчик обязуется принять и оплатить их результат (ст.758 ГК РФ).

Инвесторами являются субъекты инвестиционной деятельности, осуществляющие вложение собственных, заемных или привлеченных средств в форме инвестиций и обеспечивающие их целевое использование. В качестве инвесторов могут выступать органы, уполномоченные управлять государственным и муниципальным имуществом или обладающие имущественными правами, а также российские и иностранные юридические и физические лица.

Заказчиками (техническими заказчиками) могут быть инвесторы, а также любые иные уполномоченные ими осуществить реализацию инвестиционного проекта российские или иностранные юридические и физические лица. Заказчик представляет интересы инвестора по реализации инвестиционного проекта в течение всего инвестиционного периода, при этом несет имущественную ответственность перед исполнителями в установленном законодательством порядке (глава 25 ГК РФ) за невыполнение отдельных обязательств по договору.

Подрядчиком по договору на выполнение проектных и изыскательских работ могут быть проектные и изыскательские организации, а также любые юридические и физические лица, независимо от формы собственности и организационно-правовой формы предприятия, имеющие допуск, выданный саморегулируемой организацией на выполнение соответствующего вида работ, включенного в Приказ Минрегиона РФ № 624 «Перечень видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства».

Договорные отношения между сторонами должны строиться на принципах гражданско-правового регулирования, основными из которых являются:

- принцип равенства участников гражданско-правовых отношений;

- автономия воли и имущественной ответственности сторон;
- самостоятельность участников договорных отношений;
- свобода договора.

По действующему гражданскому законодательству в основе договора лежит свободно выраженная воля самих сторон. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, предусмотренных ГК РФ, либо добровольно принятым обязательством. Таким же образом решается вопрос и о выборе контрагента по договору. Кроме того, стороны вольны в выборе конкретного вида договора и определении его условий.

Вместе с тем стороны могут заключить только такой договор, который не противоречит закону и иным нормативным документам.

Подрядчик может привлекать для выполнения части или вида работ другие организации (субподрядчиков), заключая с ними договоры субподряда (ст.706 ГК РФ). При этом ответственность перед заказчиком за выполнение всех работ в сроки, предусмотренные договором, и качество работ несет генеральный подрядчик (генеральный проектировщик) (п.1. ст.706 ГК РФ).

Договор может заключаться на выполнение всего комплекса работ по объекту проектирования, так и на отдельные стадии, части, разделы проекта.

Договором на выполнение проектных и изыскательских работ могут быть предусмотрены и другие работы: предпроектные исследования, составление технико-экономических обоснований инвестиций (бизнес-планов), выбор площади (трассы) строительства, подбор подрядной организации, осуществление авторского и технического надзора за строительством и т.д..

Состав должен быть оговорен в задании на проектирование и в соответствующем разделе оплата договора.

Договорная документация состоит из договора и приложений к нему, являющихся его неотъемлемой частью.

В приложения включаются необходимые пояснения и уточнения положений договора. Ими, как правило, являются: утвержденное Заказчиком задание на проектирование (как обязательная часть исходной документации, определяющая характер и объем деятельности по объекту, включающая весь комплекс основных требований Заказчика и условий исходно-разрешительной документации), календарные планы, графики, сметы, расчеты, обоснования и т.д.

В необходимых случаях в течение срока действия договора возникает необходимость внесения изменений в его условия. Такие изменения оформляются дополнительными соглашениями, являющимися неотъемлемой частью договора.

Преддоговорная работа

Размещение заказов на разработку проектно-сметной документации заказчик (инвестор) осуществляет преимущественно на конкурсной основе, в том числе через торги.

Конкурсный выбор исполнителя предлагает выполнение заказчиком следующих работ:

- принятие решения о проведении торгов и издание соответствующего распоряжения;

- формирование и утверждение конкурсной комиссии;
- опубликование объявлений и рассылка приглашений для участия в торгах;
- разработка и распространение конкурсной документации среди претендентов;

- сбор и оценка представленных ofert;
- определение победителя торгов и заключение с ним контракта на выполнение проектных и изыскательских работ.

По договору подряда на выполнение проектных и изыскательских работ подрядчик (проектировщик, изыскатель) обязуется по заданию заказчика разработать техническую документацию и (или) выполнить изыскательские работы, а заказчик обязуется принять и оплатить их результаты (пункт 1 статьи 758 ГК РФ). Указанный договор, как и договор строительного подряда, непосредственно связан со сферой капитального строительства. Проведение изыскательских работ и разработка технической документации предвеляют начало строительства любого объекта и являются его обязательными составляющими. В связи с тем, что разработка технической документации требует особых знаний, навыков и немалых усилий, выполнение этой работы обычно поручается специалисту в лице проектной организации. Отношения сторон оформляются договором подряда на выполнение проектных, а при необходимости – и изыскательских работ. Правовое регулирование договорных отношений данного вида осуществляется как общими положениями о подряде, так и специальными нормами, оговоренными в параграфе 4 главы 37 Гражданского кодекса РФ.

Последние отражают особенности содержания договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ и отчасти ответственность сторон за нарушение принятых обязательств. Во всем остальном надлежит исходить из общих положений о подряде, а в ряде случаев – из правил о договорах строительного подряда с учетом различий, существующих между этими разновидностями подрядных обязательств.

Наряду с ГК РФ на отношения, связанные с выполнением проектных и изыскательских работ, распространяются нормы Федерального закона от 25 февраля 1999 года №39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», Градостроительного кодекса РФ, Федерального закона от 17 ноября 1995 года №169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» и некоторых других правовых актов. Кроме того, как и в области строительного подряда, здесь действует большое количество нормативно-технических правил, регламентирующих порядок разработки, согласования и утверждения технической документации и проведения изыскательских работ.

Техническая документация представляет собой комплекс документов, определяющих объем и содержание строительных работ, а также другие предъявляемые к ним требования.

Разработка технической документации и проведение изыскательских работ действующим законодательством рассматриваются как разновидность подрядных работ.

Сторонами договора являются заказчик и подрядчик. В качестве заказчиков могут выступать любые лица, которые нуждаются в результатах проектных и изыскательских работ. Нередко заказы на выполнение работ делаются лицами, которые сами являются подрядчиками по договорам строительного подряда. Принимать на себя обязанности проектировщика могут лишь субъекты, имеющие свидетельство о допуске на выполнение такого вида работ. Как и при строительном подряде, широко практикуется система генерального подряда, при которой генеральный проектировщик привлекает к выполнению отдельных видов проектных и изыскательских работ специализированные проектные организации. Цена договора подряда на выполнение проектных и (или) изыскательских работ чаще имеет вид сметы, содержащей постатейный перечень затрат подрядчика на выполнение работ.

Договор подряда на выполнение проектных и изыскательских работ по смыслу закона всегда носит срочный характер. При заключении договора стороны должны предусмотреть срок, в течение которого подрядчик должен выполнить соответствующие работы и передать их результат заказчику. Общий срок договора может быть разбит на ряд промежуточных сроков, к которым должны быть выполнены отдельные этапы работ. Срок, однако, не относится к существенным условиям договора, так как при отсутствии в договоре четких временных границ подрядчик должен выполнить порученную работу в разумный срок после возникновения обязательства.

Хотя каких-либо требований к форме договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ в законе не содержится, обычно он заключается в письменном виде. Договор подряда на выполнение проектных и изыскательских работ, как и договор строительного подряда, может заключаться как в обычном порядке, так и посредством проведения торгов.

К обязанностям подрядчика относится выполнение работ в точном соответствии с заданием, исходными данными на проектирование и договором. Любые отступления от этого задания должны быть согласованы с заказчиком. При выполнении работ по договору проектировщик должен соблюдать все требования Строительных норм и правил, ГОСТов и других обязательных нормативов. В обязанности подрядчика входит согласование технической документации с заказчиком, а при необходимости вместе с заказчиком – с компетентными государственными органами и органами местного самоуправления. Если для согласования документации требуется внести в нее изменения и исправления, подрядчик должен это сделать за свой счет (если соответствующие недочеты обусловлены его действиями) либо за счет заказчика (если имелись ошибки в его задании или в предоставленных им данных).

Техническая документация передается в готовом виде, пригодном для ее дальнейшего использования. Передача осуществляется по акту сдачи - приемки.

Подрядчик обязуется не передавать копии технической документации третьим лицам без получения от заказчика соответствующего разрешения (пункт 1 статьи 760 ГК РФ).

Подрядчик не вправе передавать техническую документацию третьим лицам без согласия заказчика.

Указанный запрет обусловлен тем, что данная техническая документация разработана по требованию заказчика и оплачена им. И хоть никаких особых исключительных прав у заказчика не возникает, он может рассматривать содержащиеся в технической документации сведения как свою служебную и коммерческую тайну.

Подрядчик должен обеспечить надлежащее качество проектных работ и юридическую чистоту технической документации. Если результат работ подрядчика не обладает надлежащим качеством, в частности имеет недостатки, обнаруженные впоследствии в ходе строительства или в процессе эксплуатации объекта, подрядчик несет за это ответственность.

Статья 761 Гражданского кодекса РФ гласит:

1. Подрядчик по договору подряда на выполнение проектных и изыскательских работ несет ответственность за ненадлежащее составление технической документации и выполнение изыскательских работ, включая недостатки, обнаруженные впоследствии в ходе строительства, а также в процессе эксплуатации объекта, созданного на основе технической документации и данных изыскательских работ.

2. При обнаружении недостатков в технической документации или в изыскательских работах подрядчик по требованию заказчика обязан безвозмездно переделать техническую документацию и соответственно произвести необходимые дополнительные изыскательские работы, а также возместить заказчику причиненные убытки, если законом или договором подряда на выполнение проектных и изыскательских работ не установлено иное.

Основные обязанности заказчика регламентированы в статье 762 Гражданского кодекса РФ.

Не привлечение заказчиком подрядчика к участию в деле освобождает подрядчика от ответственности перед заказчиком, если подрядчик докажет, что, приняв участие в деле, он мог бы предотвратить взыскание с заказчика убытков или применение к нему иных санкций, связанных с недостатками в технической документации или в данных изыскательских работ. Напротив, подрядчик, привлеченный к участию в деле, но не принявший в нем участие, лишается права доказывать неправильность ведения дела заказчиком.

В условиях рыночной экономики строительные, проектные, изыскательские и иные связанные со строительством работы выполняются на основе договоров, которые заключаются по свободному усмотрению сторон. Между тем в результатах таких работ нуждается и государство, реализующее, в частности, свои целевые программы по строительству жилья для малообеспеченных слоев населения и некоторых других категорий граждан, созданию объектов жизнеобеспечения, социального обслуживания и т. п. Поэтому наряду с правилами,

регламентирующими выполнение строительных и иных работ в обычных условиях гражданского оборота, имеется специальное законодательство о подрядных работах для государственных нужд. Указанной разновидности подрядных работ посвящен § 5 главы 37 ГК РФ.

5. Авторский надзор в строительстве.

В соответствии с положениями статьи 20 Федерального закона “Об архитектурной деятельности в Российской Федерации” от 17.11.1999 № 169-ФЗ Заказчик вправе не привлекать автора проекта к авторскому надзору за строительством. Вместе с тем, п. 3 статьи 8 Федерального закона “О промышленной безопасности опасных производственных объектов” от 21.07.1997 № 116-ФЗ установлено, что “в процессе строительства, расширения, реконструкции, технического перевооружения, консервации и ликвидации опасного производственного объекта организации, разработавшие проектную документацию, в установленном порядке осуществляют авторский надзор”. Кроме того, для получения Разрешения на выполнение строительно-монтажных работ, Заказчик в своем заявлении начальнику инспекции государственного архитектурно-строительного надзора Российской Федерации должен указать наименование и банковские реквизиты организации, которая будет осуществлять авторский надзор. При этом необходимо сообщить реквизиты договора с организацией, а также указать специалиста, на которого возлагается осуществление авторского надзора. Авторский надзор обязателен для строительства объектов, указанных в статье 48.1 Градостроительного кодекса РФ.

Авторский надзор - один из видов услуг по надзору автора проекта и других разработчиков проектной документации (физических и юридических лиц) за строительством, осуществляемый в целях обеспечения соответствия решений, содержащихся в рабочей документации, выполняемым строительно-монтажным работам на объекте. Необходимость проведения авторского надзора относится к компетенции заказчика и, как правило, устанавливается в задании на проектирование объекта.

Договор - основной документ, регулирующий взаимоотношения сторон, устанавливающий их права и обязанности для осуществления авторского надзора при подрядном способе организации проектирования. Этим договором может быть предусмотрено проведение технического надзора.

Авторский надзор проводится, как правило, в течение всего периода строительства и ввода в эксплуатацию объекта, а в случае необходимости и начального периода его эксплуатации.

Авторский надзор, в случае его выполнения юридическим лицом, осуществляется специалистами - разработчиками рабочей документации, назначаемыми руководством организации.

Назначение руководителя и специалистов, ответственных за проведение авторского надзора, производится приказом организации и доводится до сведения

заказчика, который информирует о принятом решении подрядчика и органы Государственного архитектурно-строительного надзора.

Специалисты, осуществляющие авторский надзор, выезжают на строительную площадку для промежуточной приемки ответственных конструкций и освидетельствования скрытых работ в сроки, предусмотренные графиком, а также по специальному вызову заказчика или подрядчика в соответствии с договором.

Руководитель авторского надзора выдает специалистам задание и координирует их работу по ведению авторского надзора на объекте.

При осуществлении авторского надзора за строительством объекта регулярно ведется журнал авторского надзора за строительством** (далее - журнал), который составляется проектировщиком и передается заказчику. Формы для заполнения журнала приведены в приложении А СП 11-110-99 "Авторский надзор за строительством зданий и сооружений".

Ведение журнала может осуществляться как по объекту строительства в целом, так и по его пусковым комплексам или отдельным зданиям и сооружениям. Оформление журнала должно производиться по ГОСТ 2.105 -95 ЕСКД. Общие требования к текстовым документам. Журнал должен быть пронумерован, прошнурован, оформлен всеми подписями на титульном листе и скреплен печатью заказчика. Журнал передается заказчиком подрядчику и находится на площадке строительства до его окончания. Журнал заполняется руководителем или специалистами, осуществляющими авторский надзор, заказчиком и уполномоченным лицом подрядчика. После окончания строительства подрядчик передает журнал заказчику.

Каждое посещение объекта строительства специалистами регистрируется в журнале. Запись о проведенной работе по авторскому надзору удостоверяется подписями ответственных представителей заказчика и подрядчика. Запись выполняется также при отсутствии замечаний.

Записи и указания специалистов излагаются четко, с необходимыми ссылками на действующие строительные нормы и правила, государственные стандарты, технические условия.

Основные обязанности авторского надзора.

1. Выборочная проверка соответствия производимых строительных и монтажных работ рабочей документации и требованиям строительных норм и правил.

2. Выборочный контроль качества и соблюдения технологии производства работ, связанных с обеспечением надежности, прочности, устойчивости и долговечности конструкций и монтажа технологического и инженерного оборудования.

3. Своевременное решение вопросов, связанных с необходимостью внесения изменений в рабочую документацию в соответствии с требованиями ГОСТ 21.101, и контроль исполнения.

4. Содействие ознакомлению работников, осуществляющих строительные и монтажные работы, и представителей заказчика с проектной и рабочей документацией.

5. Информирование заказчика о несвоевременном и некачественном выполнении указаний специалистов, осуществляющих авторский надзор, для принятия оперативных мер по устранению выявленных отступлений от рабочей документации и нарушений требований нормативных документов.

6. Участие в освидетельствовании скрываемых возведением последующих конструкций работ, от качества которых зависят прочность, устойчивость, надежность и долговечность возводимых зданий и сооружений.

7. В приемке в процессе строительства отдельных ответственных конструкций.

8. Регулярное ведение журнала и выполнение других работ и услуг, указанных в договоре.