

на те виды работ, которые Заказчик планирует передать Подрядчику на исполнение, то затраты Заказчика в ней не учитываются и резерв средств на непредвиденные работы в ней может отсутствовать. В том случае, если в смете не учтен резерв, а непредвиденные работы будут выявлены при выполнении работ, должен быть составлен акт, который подписывают Заказчик, Подрядчик, и, возможно, Проектировщик, и Заказчик должен оплатить непредвиденные работы за счет резерва средств, имеющийся в его распоряжении. Если заключен договор подряда с твердой договорной ценой, то в стоимость работ может быть включен в согласованном размере резерв средств на непредвиденные работы. В этом случае при возникновении непредвиденных работ Заказчик дополнительно их не оплачивает, но с другой стороны, если непредвиденных работ не возникло, Заказчик не имеет права уменьшить твердую цену на размер резерва. Перед Заказчиком вопрос включать или не включать резерв в стоимость работ, передаваемых Подрядчику, часто уходит в сферу финансирования. С одной стороны, нужно полностью освоить выделенные средства (особенно если они бюджетные), а с другой стороны есть желание оставить себе часть средств, как говорится, на всякий случай. По этой причине Заказчик должен принять решение и указать Подрядчику, как тому следует составить смету и какие затраты в ней учесть.

Ситуация, когда Заказчик выставляет на торги работы, сметная стоимость которых не сообщается претендентам-Подрядчикам, не является чем-то уникальным. Особенно широко такая практика распространена при работах по текущему и капитальному ремонту. Заказчик может указать объемы работ согласно дефектной ведомости и применяемые материалы, их марки, характеристики и т.д. и предложить претендентам самим расценить стоимость работ. После проверки и утверждения Заказчиком сметы, предложенной Подрядчиком, она может стать основанием для заключения договора подряда. При новом строительстве и реконструкции объектов проведению торгов, как правило, предшествует стадия проектирования и экспертизы проекта, и Заказчик имеет сметную документацию с ценой работ.

А по поводу «несчастных 2%» мы полностью с Вами согласны. По МДС 81-35.2004 резерв составляет не более 2% для объектов социальной сферы и не более 3% – для объектов производственного значения. Есть ссылка, что по уникальным и особо сложным объектам (см. Град. Кодекс ст.48:) строительства размер резерва может быть установлен до 10% по согласованию с соответствующим уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в области строительства, но добиться такого резерва, как видно из формулировки МДС, весьма непросто. Если обратиться к опыту 1984 года, то в «Инструкции о составе порядка разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений» – СН 202-81, п. 4.19 размер резерва был предусмотрен для двухстадийного (сложные объекты) и одностадийного проектирования и составлял от 2% (типовые проекты жилых и общественных зданий) до 10% при строительстве ГОКов, шахт, карьеров и т.д. Учитывая, что в настоящий момент в России начинает возрождаться строительство крупных транспортных, промышленных, энергетических объектов, целесообразно внести соответствующие изменения в МДС 81-35.2004.

Вопрос 6.07. г. Краснодар

Непредвиденные расходы следует закладывать в объектную (локальную) смету или только в Сводный сметный расчет?

Ответ.

Если на объект устанавливается твердая договорная цена, то часть резерва средств на непредвиденные работы и затраты, согласованная между заказчиком и подрядчиком, или весь резерв на строительно-монтажные работы может предусматриваться в объектной или локальных сметах. В этом случае в Сводном сметном расчете стоимости строительства следует предусмотреть резерв средств на непредвиденные работы и затраты от проектных и прочих затрат, а также часть резерва от строительно-монтажных работ (если в твердой договорной цене учтен резерв средств на непредвиденные работы и затраты не в полном размере).

Вопрос 6.08.

В связи с передачей объекта другому Подрядчику, наша организация предъявляет Заказчику стоимость выполненных временных дорог и ограждений, которые были выполнены из материалов бывших в употреблении (б/у). Как учитывается стоимость этих материалов? Прав ли Заказчик, требуя рассчитать стоимость этих материалов с учетом оборачиваемости?

Ответ.

Материалы б/у, используемые для строительства временных объектов, учитывают без оборачиваемости по полной стоимости, с учетом затрат по подготовке материалов к использованию и приведению в годное состояние.

Вопрос 6.09. Санкт-Петербург

В соответствии с договором выполненные работы по временным зданиям и сооружениям предъявляются по фактическим затратам на основании смет. При предъявлении работ по монтажу вагон-бытовок их стоимость была определена по калькуляции с учетом амортизации на нормативный период