

Динамічна і тверда договірні ціни в будівельній галузі

Під час застосування тендерних процедур згідно із Законом України «Про публічні закупівлі» та ДСТУ Д.1.1-1:2013 «Правила визначення вартості будівництва»

На сьогодні все частіше виникають питання щодо застосування динамічної і твердої договірної ціни в будівництві під час застосування тендерних процедур закупівель. Договірна ціна є істотною умовою договору відповідно до Постанови Кабінету міністрів України від 01.08.2005 № 668 «Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві», тож при внесенні змін до договірної ціни також необхідно зважати на положення статті 36 Закону України від 25.12.2015 № 922-VIII «Про публічні закупівлі» (далі — Закон, Закон про публічні закупівлі), яка має свої обмеження та умови внесення змін до істотних умов договору.

Відповідно до ДСТУ Д.1.1-1:2013 «Правила визначення вартості будівництва» договірну ціну можуть установлювати за твердим (тверда договірна ціна) і приблизним (динамічна договірна ціна) кошторисами.

Вид договірної ціни встановлюють за погодженням сторін (замовник та підрядник) та зважаючи на положення законодавства. Що стосується застосування твердої договірної ціни, то тут усе набагато простіше і зрозуміліше. **Твердий кошторис (тверда договірна ціна) встановлюють незмінним на весь обсяг будівництва з наданням виконавцем робіт гарантій, у тому числі фінансових, щодо реалізації проектних рішень в установлені строки за фіксовану ціну.** І застосування законодавства у сфері публічних закупівель разом з ДСТУ Д.1.1-1:2013 «Правила визначення вартості будівництва» зрозуміле, вони не суперечать одне одному: якщо необхідно внести зміни до істотних умов договору за твердої договірної ціни, то замовник чітко посилається на пункти 1-8 частини 4 статті 36 Закону про публічні закупівлі.

Багато запитань та непорозумінь виникають під час застосування ДСТУ Д.1.1-1:2013 «Правила визначення вартості будівництва» разом із Законом про публічні закупівлі щодо застосування динамічної договірної ціни за результатами тендерної процедури закупівлі.

Аби детальніше розібратися в даному питанні, редакція журналу звернулася до Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України із запитанням щодо застосування динамічної договірної ціни.

Важливим фактором у застосуванні динамічної вартості є складність проекту будівництва, а також те, якою є структура ЗКР, з яких складових він складається та реалізується, його період будівництва, яким чином було проведено процедуру закупівлі.

Застосування ДСТУ разом із Законом, на перший погляд, є зрозумілим: додаткові обсяги робіт — це нові роботи, яких не було в проекті. І згідно із законодавством про публічні закупівлі, закупівля може бути здійснена в результаті переговорів, додаткові вартісні витрати відшкодовують коштами на покриття додаткових витрат, пов'язаних з інфляційними процесами, та зекономленими коштами на інші роботи і витрати в межах вартісних показників графі 5 «Будівельні роботи», передбачених договірною ціною. Якщо замовник передбачив відповідні статті на покриття в договірній ціні та проекті, то він може застосувати динамічну ціну та покрити всі витрати. Проте під час будівництва можуть виникати роботи та витрати на ці роботи, чітко не прописані в ДСТУ. І як у такому разі застосувати динамічну договірну ціну при виконанні тендерних процедур, кожен замовник визначає по-своєму. До того ж ситуації, які виникають при виконанні робіт у процесі здійснення будівництва, як неможливо передбачити, так і неможливо прописати в нормативно-правових актах, як і всі дії замовників щодо їх вирішення та усунення. А кожен уповноважений орган трактує та надає роз'яснення в межах своїх повноважень та прийнятих нормативно-правових актів. У результаті замовник самостійно приймає рішення, яким чином застосовувати норму динамічної вартості, спираючись на нормативно-правову базу, а головне — як її поєднати із законодавством в сфері публічних закупівель.

Тому кожен замовник повинен розуміти специфіку та складність робіт і передбачити всі можливі умови та витрати або закласти ризики, які можуть виникнути при виконанні сторонами своїх обов'язків, відповідно до ДСТУ.

Здебільшого тверду договірну ціну встановлюють для робіт, які виконують у короткі терміни, коли замовник упевнений у своїх витратах на будівництво і не планує корегування проектної документації.

Коли замовник знає про складність будівельного проекту і тривалий період виконання його умов договору, то він розуміє, що протягом року (-ів) можливі зміни в ціноутворенні, оподаткуванні, які своєю чергою призведуть до внесення змін до проектної документації, змін у законодавстві, які спричинять корегування проекту. **Замовник встановлює динамічну договірну ціну, яка дає змогу здійснювати уточнення протягом усього періоду будівництва**, але в будь-якому випадку уточнення мають робити таким чином, аби істотні умови договору не відрізнялися від тендерної пропозиції переможця закупівлі, окрім випадків, передбачених пунктами 1–8 частини 4 статті 36 Закону про публічні закупівлі.

Отже, під час складання та затвердження тендерної документації та проекту договору на закупівлю робіт замовник повинен користуватися положеннями нормативно-правових актів у комплексі, не лише законодавством у сфері публічних закупівель, але також повинен зважати на специфіку предмета закупівлі робіт та на положення інших нормативно-правових актів, які застосовують у кожній окремій спеціалізованій сфері. У нашому випадку, при закупівлі робіт, — це ДСТУ Д.1.1-1:2013 «Правила визначення вартості будівництва» і Постанова Кабінету міністрів України від 01.08.2005 № 668 «Про

затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві», які дають право регулювати відносини, що виникають у процесі виконання робіт, та інші відносини.

Нижче редакція журналу пропонує увазі читачів витяг з листа Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України щодо порушеного у цій статті питання.



Витяг з листа

Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 13.02.2017 № 8/15 - 5717

Управління ціноутворення, економіки та договірних відносин у будівництві Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України розглянуло лист підприємства від 07.02.2017 № 82/02-17 щодо коригування динамічної договірної ціни і з питань компетенції роз'яснює.

Відповідно до Цивільного, Господарського кодексів України та Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2005 р. № 668, **при укладанні договору підряду на виконання робіт сторонами зазначаються його істотні умови, у тому числі порядок та умови уточнення договірної ціни.**

Якщо під час укладання договорів підряду через невизначеність витрат чи інші обставини остаточно встановити договірну ціну неможливо, сторони у договорі підряду **визначають приблизну договірну ціну, а також порядок її коригування** в процесі виконання робіт (будівництва об'єкта). Приблизна договірна ціна може уточнюватися в міру виконання робіт, здійснення витрат підрядника тощо.

Відповідно до ДСТУ Д.1.1-1:2013 «Правила визначення вартості будівництва» (далі — ДСТУ) ціна пропозиції учасника конкурсних торгів (договірна ціна) розраховується на підставі нормативної потреби в трудових в матеріально-технічних ресурсах, необхідних для здійснення проектних рішень по об'єкту будівництва, та поточних цін на них. До складу ціни пропозиції (договірної ціни незалежно від її виду) включаються кошти на покриття додаткових витрат, пов'язаних з інфляційним процесами, призначені на відшкодування збільшення вартості трудових і матеріально-технічних ресурсів, спричинене інфляцією, яка може відбутися протягом будівництва (п. 6.2.12 ДСТУ).

Замовник розглядаючи складові ціни пропозиції (договірної ціни) перевіряє: обґрунтованість цін, що склалися в регіоні на відповідні матеріальні ресурси. Погоджена із замовником договірною ціною використовується при проведенні взаєморозрахунків за обсяги виконаних робіт.

Відповідно до п.п. 6.3.2.3 та 6.4.4.1 ДСТУ **приблизний кошторис (динамічна договірною ціною) встановлюється відкритим і може уточнюватися протягом всього строку будівництва.** При проведенні взаєморозрахунків за обсяги виконаних робіт за динамічної договірною ціною вартість матеріальних ресурсів у складі прямих витрат визначається на підставі виконаних обсягів робіт, нормативних витрат матеріальних ресурсів, визначених за ресурсними елементними кошторисними нормами, та уточнених цін ресурсів, прийнятих в договірній ціні.

Якщо обґрунтована вартість окремих видів будівельних робіт, у тому числі: матеріальних ресурсів, перевищує їх вартість, передбачену договірною ціною, а проектні рішення не змінюються, додаткові витрати, пов'язані з цим, їм відшкодовуються за рахунок коштів на покриття додаткових витрат, пов'язаних інфляційними процесами, та економії коштів по інших роботах та витратах в межах вартісних показників графи 5 «будівельні роботи», передбачених договірною ціною.

При виникненні в процесі будівництва додаткових обсягів робіт, що не були передбачені затвердженою проектною документацією, в обов'язковому порядку замовником приймається рішення щодо внесення змін в проектну документацію та визначення джерел фінансування цих робіт.

Фінансування додаткових витрат, пов'язаних із збільшенням вартості матеріальних ресурсів зверх вартості, передбаченої договірною ціною, та додаткових обсягів робіт, може здійснюватися за рахунок коштів на покриття додаткових витрат, пов'язаних з інфляційними процесами, та коштів на покриття ризику всіх учасників будівництва, передбачених відповідними графами зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва (ЗКР).

У випадку вичерпання ліміту коштів по окремих графах або у цілому по ЗКР, кошторисна документація коригується з подальшим перезатвердженням проектною документацією у встановленому порядку.

За результатами перезатвердження проектною документацією підлягає уточненню договірною ціною.