

УДК 343.98

Сидоренко О. О., судовий експерт Сумського НДЕКЦ МВС
України
e-mail: olegg.sidorenko@gmail.com

ВИКОНАННЯ БУДІВЕЛЬНО-ТЕХНІЧНИХ ЕКСПЕРТИЗ ЩОДО ВИЗНАЧЕННЯ ОБґРУНТОВАНОСТІ ВАРТОСТІ, ЗАКЛАДЕНОЇ В ІНШИХ СУПУТНІХ ВИТРАТАХ

В останні роки збільшується кількість судових будівельно-технічних експертиз щодо правопорушень, пов'язаних з визначенням вартості фактично виконаних робіт підрядними організаціями. Відповідно до ДСТУ Б Д.1.1–1: 2013 [1] при взаєморозрахунках за обсяги виконаних будівельних робіт застосовуються примірні форми первинних облікових документів «Акт приймання виконаних будівельних робіт» примірна форма № КБ-2в та «Довідка про вартість виконаних будівельних робіт та витрат» примірна форма № КБ-3. Дані акти приймання виконаних будівельних робіт складаються на основі узгодженої із замовником договірної ціни *«Договірна ціна є кошторисом вартості підрядних робіт, який узгоджений із замовником, і використовується при проведенні взаєморозрахунків»* [1].

Вартість договірної ціни та актів приймання виконаних будівельних робіт (форма № КБ-2в) складаються з таких витрат:

- прямі витрати;
- загальновиробничі витрати;
- кошти на зведення і розбирання тимчасових будівель і споруд;
- кошти на виконання будівельних робіт у зимовий (літній) період;
- інші супутні витрати;
- прибуток;
- адміністративні витрати;
- кошти на покриття ризиків;
- кошти на покриття додаткових витрат, пов'язаних з інфляційними процесами;
- податки, збори, обов'язкові платежі, встановлені чинним законодавством і не враховані складовими вартості будівництва (без ПДВ);
- податок на додану вартість.

При дослідженні актів виконаних будівельних робіт та договірних цін, трапляються випадки, коли підрядні організації до розділу «Інші супутні витрати» включають витрати на виконання проектних робіт, авторського та технічного нагляду тощо. Включення даних витрат до актів виконаних робіт та договірних цін значно збільшує вартість робіт.

Згідно з чинним законодавства України вартість проектних робіт необхідно розраховувати на основі ДСТУ Б Д.1.1–7: 2013 [2] *«Цей стандарт установлює основні правила визначення вартості проектних, вишукувальних та науково-проектних робіт на будівництво, а також експертизи проектної документації на будівництво об'єктів, що реалізуються на території України»*. Відповідно до цього стандарту складається окремий кошторисний розрахунок на проектні роботи та узгоджується договірна ціна, про що складається відповідний договір між замовником та проектною організацією.

Згідно зі ст. 11 Закону України «Про архітектурну діяльність» [3] під час будівництва об'єкта архітектури здійснюється авторський та технічний нагляд. Технічний та авторський нагляд забезпечується замовником та здійснюється відповідно до законодавства та договору із замовником будівельно-монтажних робіт.

Тому витрати пов'язані з виконанням проектних робіт, авторського та технічного нагляду не можуть бути включені до акту виконаних робіт форми № КБ-2в та договірної ціни між будівельною підрядною організацією та замовником, оскільки не належать до будівельно-монтажних робіт. Дані витрати включаються лише до зведеного кошторисного розрахунку інвесторської кошторисної документації *«Кошторисний документ, який визначає повну кошторисну вартість об'єкта будівництва або його черги, включаючи кошторисну вартість будівельних робіт, витрат на придбання устаткування, меблів та інвентарю, а також інші витрати. Зведений кошторисний розрахунок вартості об'єкта будівництва складається на основі об'єктних кошторисів, об'єктних кошторисних розрахунків і кошторисних розрахунків на окремі види витрат»* [1].

Відповідно до ДСТУ Б Д.1.1–1: 2013 [1] кошти на покриття інших витрат визначаються обґрунтовувальними розрахунками на підставі положень чинного законодавства, даних проектної документації, вихідних даних замовника щодо здійснення будівництва, умов виконання будівельних робіт, розташування майданчика будівництва щодо місця дислокації будівельної організації тощо.

До таких коштів належать кошти:

- перевезення автомобільним транспортом;
- відрядження працівників будівельної організації;
- доплати працівникам, які виконують роботи на об'єктах будівництва, що знаходяться на значній відстані від місця розташування будівельної організації;
- відсотків за користування кредитами банків тощо.

Проблема полягає в тому, що дуже часто при формуванні договірних цін до «Інших супутніх витрат» включаються витрати, які не належать до будівельно-монтажних робіт, або відсутні обґрунтовувальні розрахунки таких витрат, це відбувається тому, що в стандарті «Правила визначення вартості будівництва» [1] відсутній чіткий перелік витрат, які можуть входити до «Інших супутніх витрат». Також відсутні роз'яснення щодо затвердження такого розрахунку із замовником та включенням його до договірної ціни при виконанні будівельно-монтажних робіт. У свою чергу, це ускладнює визначення вартості фактично виконаних робіт підрядною організацією, оскільки при визначенні фактичної вартості виконаних робіт необхідно враховувати всі витрати, зазначених в актах виконаних робіт. Тобто при проведенні експертиз, пов'язаних з визначенням вартості фактично виконаних робіт, особливо на об'єктах, які фінансуються за рахунок державного бюджету, необхідно, крім виконаних обсягів, також перевіряти відповідні обґрунтування витрат, з яких складається вартість договірної ціни та активів приймання виконаних будівельних робіт.

Дослідження даної проблематики є актуальним в теорії та практиці судової експертизи, пов'язаної із визначенням вартості фактично виконаних будівельних робіт підрядною організацією, враховуючи невизначеність окремих норм. Необхідне розроблення чіткого переліку «Інших супутніх витрат», які можуть бути включені до активів виконаних робіт та договірних цін при формуванні вартості будівництва.

Список використаних джерел:

1. ДСТУ Б Д.1.1–1: 2013 «Правила визначення вартості будівництва». URL: <http://www.minregion.gov.ua/napryamki-diyalnosti/building/tech-reg/normuvannya/natsionalni-standarti-u-sferi-budivnitstva-obovyazkovist-zastosuvannya-yakih-vstanovlena-normativno-pravovimi-aktami/dstu-b-d-1-1-1-2013-pravila-viznachennya-vartosti-budivnitstva/>.
2. ДСТУ Б Д.1.1–7: 2013 «Правила визначення вартості проектних робіт та експертизи проектів будівництва». URL: <http://dbn.co.ua/load/normativity/dstu/5-1-0-1087>.
3. Про архітектурну діяльність : закон України. *Відомості Верховної Ради України*. 1999 № 31. Ст. 246 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14>.

УДК 347.948.2

*Симоненко В. П., завідувач сектору Сумського відділення
Харківського НДІСЕ,
e-mail: svhndise.bud@gmail.com
Демузенко І. В., ст. судовий експерт Сумського відділення
Харківського НДІСЕ,
e-mail: svhndise.bud@gmail.com*

ДЕЯКІ ПИТАННЯ АЛГОРИТМУ ІДЕНТИФІКАЦІЇ ПОЛІПШЕНЬ ПРИ ВИКОНАННІ БУДІВЕЛЬНО-ТЕХНІЧНИХ (ОЦІНОЧНО-БУДІВЕЛЬНИХ) ЕКСПЕРТИЗ

Відповідно до Науково-методичних рекомендацій одним з основних завдань оціночно-будівельної експертизи є визначення різних видів вартості поліпшень земельних ділянок (будівель та їх частин, споруд, передавальних пристроїв тощо). За визначенням Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» [1] земельне поліпшення – це результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості. До земельних поліпшень належать матеріальні об'єкти, розташовані у межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення, а також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт.